

**XP Corporate Macaé Fundo de
Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2019 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81) **Demonstrações**
financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 2.136 mil, que representava 1,45% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 29.751 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$151.100 mil, que representava 102,87% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste negativo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 55.300 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a, Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 25.010 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 23.759 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 24.341 mil ao longo do exercício de 2019.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no OfícioCircular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 09 de março de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2019	%PL	2018	%PL
Circulante		8.085	5,50	7.372	3,69
Caixa e equivalentes de caixa	4	2	-	2	-
Banco Itaú S.A.		2	-	2	-
Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado	5	5.583	3,80	4.913	2,46
De natureza não imobiliária		5.583	3,80	4.913	2,46
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555		5.583	3,80	4.913	2,46
Contas a receber		2.487	1,69	2.443	1,22
Valores a receber		227	0,15	227	0,11
Aluguéis a receber	6	2.136	1,45	2.216	1,11
Títulos e créditos a receber		124	0,08	-	-
Despesas antecipadas		13	0,01	13	0,01
Outros		13	0,01	13	0,01
Não Circulante		151.100	102,87	206.400	103,32
Investimento		151.100	102,87	206.400	103,32
Propriedade para investimento		151.100	102,87	206.400	103,32
Imóveis para renda	7	151.100	102,87	206.400	103,32
TOTAL ATIVO		159.185	108,37	213.772	107,01
PASSIVO					
Circulante		5.181	3,53	4.874	2,44
Rendimentos a distribuir		1.957	1,33	2.053	1,03
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00	-	-
Demais valores a pagar		33	0,02	10	0,01
Obrigações por repasses de aluguéis	7	3.026	2,07	2.647	1,33
Taxa de administração		163	0,11	164	0,08
Não Circulante		7.116	4,84	9.137	4,57
Obrigações por repasses de aluguéis	7	7.116	4,84	9.137	4,57
TOTAL PASSIVO		12.297	8,37	14.011	7,01
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
		233.448	158,93	233.448	116,86
Cotas integralizadas	9	241.457	164,38	241.457	120,87
(-) Gastos com colocação de cotas		(8.009)	-5,45	(8.009)	-4,01
Lucros acumulados		(16.707)	-11,37	11.924	5,97
Rendimentos distribuídos		(69.855)	-47,56	(45.611)	-22,83
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		146.888	100,00	199.761	100,00
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		159.185	108,37	213.772	107,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis		29.751	27.263
Ajuste ao valor justo	7	(55.300)	5.700
Resultado líquido das propriedades para investimento		(25.549)	32.963
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14		285	286
Valorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555/14		285	286
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		285	286
Outras receitas e despesas			
Despesas com serviços técnicos especializados		(648)	(606)
Despesas com correção de aluguéis a repassar		(1.290)	(2.513)
Despesas com taxa de administração	14	(1.202)	(1.063)
Outras despesas administrativas		(128)	(43)
Taxa de fiscalização da CVM		(36)	(36)
Despesas com serviços de custódia		(1)	-
Despesas tributárias		(62)	(61)
Outras receitas		1	5
Resultado líquido de outras receitas e despesas		(3.366)	(4.316)
Resultado líquido do exercício		(28.630)	28.932
Quantidade de cotas		2.414.570	2.414.570
Lucro líquido por cota (em R\$)		(11,86)	11,98

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros/Prejuízos acumulados</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017	<u>241.457</u>	<u>(8.009)</u>	<u>(17.006)</u>	<u>(22.649)</u>	<u>193.793</u>
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(22.962)	(22.962)
Lucro líquido do exercício	-	-	28.932	-	28.930
Em 31 de dezembro de 2018	<u>241.457</u>	<u>(8.009)</u>	<u>11.924</u>	<u>(45.611)</u>	<u>199.761</u>
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(24.243)	(24.243)
Lucro líquido do exercício	-	-	(28.630)	-	(28.630)
Em 31 de dezembro de 2019	<u>241.457</u>	<u>(8.009)</u>	<u>(16.706)</u>	<u>(69.854)</u>	<u>146.888</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. CNPJ:72.600.026/0001-81)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto - dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis, líquido de repasse	26.901	24.766
Recebimento de receitas financeiras líquidas	285	286
Pagamento de serviços técnicos especializados	(648)	(733)
Pagamento de despesas com taxa de administração	(1.203)	(854)
Pagamento de outras despesas administrativas	(262)	(45)
Pagamento de despesas tributárias	(62)	(61)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>25.011</u>	<u>23.359</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(24.341)	(23.172)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(24.341)</u>	<u>(23.172)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>670</u>	<u>187</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>4.915</u>	<u>4.729</u>
Caixa e equivalentes de caixa ao final do exercício	<u><u>5.585</u></u>	<u><u>4.915</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

1. Contexto operacional

O XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), iniciou suas atividades em 5 de março de 2013. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 11 de março 2013 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 05 de março de 2013.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial dos empreendimentos, em construção ou reformados, nos termos de sua política de investimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio de pagamento de rendimentos advindos da locação dos empreendimentos, para um único inquilino ou, eventualmente, para múltiplos.

O Fundo é destinado ao público em geral.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

2.1. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 9 de março de 2020 no site da B3 e instituição administradora, bem como posteriormente serão

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 9 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3. Resumo das principais políticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

3.2. Ativos financeiros imobiliários

i. Títulos de renda fixa - LCI

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária do imóvel.

ii. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

3.3. Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Imóveis em construção

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administradora ;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos – *Impairment*

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

3.5. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.6. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

3.8. Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o caixa e equivalentes de caixa do Fundo estão representados da seguinte forma:

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários	2	2
Total	2	2

5. Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado

Cotas de fundos de investimento – Nível 2

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento:

	2019		2018	
	Qtd.	Valor justo	Qtd.	Valor justo
Fundos de Renda Fixa				
Itaú Top RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.169.571	5.583	1.088.416	4.913
Total	1.169.571	5.583	1.088.416	4.913

O patrimônio do Fundo Itaú Top RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é constituído por cotas de fundos de renda fixa.

As cotas de fundos de investimento em que o Itaú Top RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento aplica seus recursos, são atualizados diariamente pelo valor divulgado pelos seus administradores.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em “Cotas de Fundos de investimento –ICVM 555 – Valorização de cotas de fundos de investimento – ICVM 555”.

Em 31 de dezembro de 2019, a receita com instrumentos financeiros totalizou R\$ 285 (R\$ 286 em 2018).

6. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber até 30 dias	2.136	2.216
Total	2.136	2.216

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 29.751 (R\$ 27.263 em 2018).

7. Propriedades para investimento

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 é:

Endereço: Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva nº 370, Novo Cavaleiros Macaé-RJ

Metragem área total: 19.664,23 m²

Metragem área construída: 36.698,48 m²

Estágio: Concluído

Valor contábil: R\$ 151.100

Em 15 de março de 2013, o Fundo adquiriu da SPE 10 Global Prêmio Novo Prime Empreendimento S.A. (“SPE 10”) o imóvel edifício The Corporate, localizado na Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, nº 370, município e comarca de Macaé, estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado na certidão de Matrícula n.º 33.155 do registro de imóveis do 2º ofício de Macaé, pelo preço de R\$226.200 (duzentos e vinte e seis milhões e duzentos mil reais).

Composição do imóvel:

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Valor do imóvel em 31.12.2018 – 206.400

Ajuste ao valor justo – (55.300)

Não houveram pagamentos de obras e benfeitorias

Valor do imóvel em 31.12.2019 – 151.100

O imóvel, edifício The Corporate, está localizado na Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, nº 370, “The Corporate”, Novo Cavaleiro, Macaé, RJ e possui as seguintes características do terreno:

- Frente: 84,87 m de frente para a Av. Aristeu Ferreira da Silva;
- Lateral direita: 41,70 m para o lote 49;
- Lateral esquerda: 52,00 m para o lote 2;
- Fundos: 81,15 m para o lote 2;
- Totalizando uma área de 3.878,22 m².

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em 2019 (Lead Avaliação e Consultoria de Imóveis Ltda, em 2018), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O laudo foi embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4 e subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 e também pela instrução CVM Nº 516.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Para a avaliação de 2019, a empresa avaliadora considerou como fato relevante, a rescisão contratual do atual acordo com a locatária, sendo a informação publicada no dia 08 de julho de 2019. A taxa de desconto aplicada foi de 8,75% – 9,75% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, valores a serem gastos com a realocação dos imóveis e despesa com o fundo de reposição de ativo que corresponde à reserva de caixa provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Obras de adaptação, aditivo de aluguel e cessão do aditivo do contrato de aluguel

Em 23 de junho de 2014, a Petrobras na qualidade de locatária do imóvel que compõe a carteira do Fundo, enviou à Gestora um comunicado apresentando a necessidade de realização de obras de adequação estrutural (“obras de customização”) do referido imóvel para as suas necessidades. Neste comunicado, a Petrobras se compromete a pagar ao Fundo na qualidade de locador, as despesas necessárias para execução da obra, no montante de R\$ 21.696 (valor futuro) divididos em 110 parcelas iguais e consecutivas, reajustado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Assim, em 19 de agosto de 2014, foi celebrado um aditivo do contrato de aluguel (“Locação Complementar II”), prevendo os montantes a serem recebidos, conforme descrito acima.

Considerando a necessidade de realização de obras de customização, a Gestora enviou para o consultor imobiliário a recomendação de implementação de melhorias para a indicação da empresa especializada para a sua realização. A empresa Prêmio Incorporações e Construções Ltda. foi contratada através do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços pelo Regime de Empreitada Global para a Customização do Edifício Comercial The Corporate”, no valor fixo de R\$ 14.193 (não há risco do Fundo aportar recursos próprios para a conclusão da obra de customização).

O prazo de conclusão das obras de customização foi de 8 meses (maio/2015) e as condições de pagamento acordadas foram 20% em até 5 dias após a liquidação da securitização, 75% com medições mensais de acordo com cronograma físico e financeiro e 5% em até 5 dias após a medição final e aceite das obras.

Com o objetivo de viabilizar os recursos para execução da obra, a Gestora passou a buscar players para captação dos recursos necessários para execução da obra, via securitização através de cessão de recebíveis imobiliários para emissão de cédula de crédito imobiliário com a finalidade de lastrear certificados de recebíveis imobiliários. Com base no orçamento recebido pela Prêmio Incorporações e Construções Ltda., a Gestora solicitou proposta para estruturação dos CRI's que seriam lastreados nesse fluxo de recebimento de alugueis futuro, sendo a Barigui Securitizadora S.A. (“Barigui”) a contratada para tal securitização.

Em 23 de setembro de 2014, o Fundo na qualidade de cedente e a Barigui na qualidade de cessionária, assinaram o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, onde foi pactuada a cessão de 94,93% do contrato de Locação Complementar II estabelecido entre a Petrobras e o Fundo no montante de R\$ 20.596 (valor futuro). O pagamento da referida cessão se dará em 109 parcelas consecutivas alinhado com o fluxo de recebimento do Contrato de Locação Complementar II.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Considerando que o interesse na adaptação do imóvel é exclusivo da Petrobras, e que o contrato de Locação Complementar II foi feito exclusivamente para cobrir os custos dessa viabilização, foi definido em comum acordo entre as partes a abertura de conta Escrow no Itaú Unibanco S.A., em 17 de setembro de 2014, em nome da Barigui.

Nessa conta foram depositados o valor presente dos recursos oriundos da securitização do fluxo de recebimento futuro do contrato de Locação Complementar II no valor de R\$ 15.104 e o seu objetivo é de efetuar os pagamentos referentes às obras de customização e pagamento de despesas relacionadas à manutenção da conta e demais encargos. Apenas a Barigui juntamente com a Gestora do Fundo, podem autorizar estes pagamentos.

O saldo disponível na referida conta poderá ser utilizado em aplicações financeiras de acordo com determinação dos seus titulares e após a conclusão da obra de customização, os recursos remanescentes, caso aplicável, serão transferidos para a conta corrente em titularidade do Fundo. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da conta escrow estava aplicado integralmente em cotas do Itaú Top DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado no montante de R\$ 227.

Até a data de emissão dessas demonstrações financeiras não foi aberto nenhum processo de sinistro relacionado a esta apólice.

Mensalmente, o Fundo recebe o valor integral do contrato de Locação Complementar II, registrando uma receita com aluguéis. Após o referido recebimento, o Fundo transfere para a conta da Barigui 94,93% do contrato de Locação Complementar II de acordo com o Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças. A obrigação por este repasse está registrada no Balanço Patrimonial em “Obrigações com repasses de aluguéis”. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da referida conta era de R\$ 10.142 (R\$ 11.784 em 2018).

A Administradora, em conjunto com a XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., responsável pela gestão e a ATLANTES OPERAÇÕES ESTRUTURADAS LTDA., consultora imobiliário do Fundo, receberam, em 08 de julho de 2019, da PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRÁS, e única locatária do Fundo (“Petrobras”), uma carta formalizando a intenção de descontinuar suas operações no Edifício Corporate Macaé, único imóvel de propriedade do Fundo (“Edifício”). Segundo documento enviado, a desocupação total deverá ocorrer no final de dezembro de 2020 e a Petrobras deverá arcar com a multa de rescisão, aluguel integral e encargos devidos durante este período.

Este fato impactou na desvalorização do valor patrimonial do Fundo, bem como do valor justo do imóvel, que levou em consideração o fluxo de caixa projetado já considerando a queda de receita decorrente da entrega do imóvel.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

A administradora e a gestora do Fundo esclarecem que (i) permanecerão no exercício de suas funções de forma a dar continuidade às negociações com a Petrobras, (ii) trabalharão de forma ativa na identificação de oportunidades de locação de áreas vagas do Edifício, de modo a minimizar impactos futuros decorrentes da vacância, e (iii) a decisão de saída da Petrobras foi exclusivamente estratégica da empresa com vistas à racionalização de seus custos e otimização da estrutura operacional, não havendo qualquer vínculo com a relação comercial entre as partes.

Com a rescisão, o Fundo não fará jus ao aluguel (i) do contrato típico, equivalente a R\$ 0,68 por cota, a partir de janeiro de 2021 e (ii) do contrato atípico, equivalente a R\$ 0,24 por cota, a partir de setembro de 2023.

8. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O fundo pode emitir o montante máximo de 2.414.570 cotas no âmbito da primeira emissão de cotas. As cotas são integralizadas pelos cotistas no momento da subscrição.

Não houveram emissões de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e, portanto, não há registros de custo de estruturação das cotas nos exercícios.

O Fundo pode amortizar suas cotas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

9. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por “XPCM11” sendo que a última cotação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, tem valor da cota de fechamento de R\$ 76,00 (R\$ 95,01 em 31 de dezembro de 2018).

Data	Valor da Cota (*)
jan/19	98,31
fev/19	92,68
mar/19	96,79
abr/19	95,50
mai/19	97,00
jun/19	102,50
jul/19	59,62
ago/19	58,22
set/19	58,67
out/19	62,18
nov/19	75,80
dez/19	76,00

(*) Cotação da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão com base na última negociação de cada mês.

10. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2019 e 2018 foram os seguintes:

	PL inicial	PL final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Semestre/2018	193.793	194.089	11.300	0,15%	5,83%	5,98%
2º Semestre/2018	194.089	199.761	11.662	2,92%	6,01%	8,93%
1º Semestre/2019	199.760	201.091	12.315	0,67%	6,17%	6,83%
2º Semestre/2019	201.091	146.887	11.929	-26,95%	5,93%	-21,02%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

11. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

2019

Resultado financeiro	25.010
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	23.759
Rendimentos a pagar	24.244
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(24.341)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	1.957
% do resultado anual distribuído	96,94%

2018

Resultado financeiro	23.318
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	22.152
Rendimentos a pagar	22.962
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(23.172)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	2.053
% do resultado anual distribuído	99,26%

12. Custódia dos títulos em carteira

As cotas de fundos de investimento são registradas na Brasil, Bolsa, Balcão “[B]3 ou junto a seus administradores.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

13. Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Os serviços de custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Itaú Corretora S.A.

Os serviços de gestão, tesouraria e controladoria são prestados pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (administradora).

14. Taxa de Administração

A Instituição Administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração total de 0,80% (zero, oitenta por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, remuneração que é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorreu a primeira integralização de cotas, a qual inclui: (i) taxa de administração e custódia, (ii) taxa de gestão e (iii) honorários de consultoria imobiliária. Deve-se observar o valor mínimo da taxa de administração total de R\$ 100 (cem mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 1.201 (R\$ 1.063 em 2018) e representou 0,61% (0,55% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 94 (R\$ 82 em 2018), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

15. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16. Legislação tributária

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

i. pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

ii. pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- a) Desaquecimento da economia;
- b) Taxas de juros;
- c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- d) Inflação;
- e) Liquidez dos mercados financeiros;
- f) Riscos tributários; e
- g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

18. Instrumentos Financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

19. Análise de Sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento (nota 5)	5.583	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 6)	-	2.136	-
Propriedade para investimento (nota 7)	-	-	151.100
Total do ativo	5.583	2.136	151.100

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento (nota 5)	4.913	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 6)	-	2.216	-
Propriedade para investimento (nota 7)	-	-	206.400
Total do ativo	4.913	2.216	206.400

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimento DTVM Ltda. –

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

20. Seguro (Não Auditado)

Os Contratos de locação celebrados entre os locatários e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernest Young Auditores Independentes S.S. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.