

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 Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2020 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

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
("Administradora do Fundo")
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 2020 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 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 a seguir, intitulada "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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que informam sobre a rescisão do único contrato de locação do imóvel do Fundo, sendo devidas indenização e multa por rescisão antecipada no valor de R\$ 39.831 mil, a serem pagas ao Fundo até 31 de julho de 2023. Adicionalmente, até 31 de dezembro de 2020 o Fundo ainda não havia prospectado um novo locatário para sua propriedade. Com esta rescisão, a propriedade atingiu 100% de vacância, o que indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo após o término de pagamento das multas supracitadas, se não forem alcançadas novas locações no período. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. 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.

Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 3.063 mil, sendo que durante o exercício de 2020 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 32.632 mil. Consideramos reconhecimento de receita sobre contratos de locação como um principal assunto de auditoria pela representatividade dessa receita em relação ao resultado do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

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 práticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- leitura e análise de uma amostra de contratos de locação e confirmação externa com os locatários para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação;
- acompanhamento da evolução da receita e verificação da liquidação financeira 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 pela Administradora do Fundo na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

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.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 144.100 mil, que representava 79,70% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº7 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

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 na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades 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.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez 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.

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 documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, 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 Ofício-Circular 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 sobre as 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 Imobiliário e pelos controles internos que ela 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 de o 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 detecta 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.
- Concluímos 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 concluímos 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.



Building a better
working world

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, 31 de março de 2021.

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

Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC 1SP272354/O-1

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

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Nota	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		29.086	16,09%	8.085	5,50%	Circulante		6.359	3,52%	5.181	3,53%
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.661	3,13%	5.585	3,80%	Taxa de administração a pagar	11	255	0,14%	163	0,11%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		19	0,01%	35	0,02%
Contas a Receber de Aluguéis	5	3.063	1,69%	2.136	1,45%	Distribuição de resultados a pagar	9	3.187	1,76%	1.957	1,33%
Imposto de renda na fonte a compensar		1	0,00%	-	0,00%	Obrigações por repasses de aluguéis	10	2.898	1,60%	3.026	2,06%
Outros valores a receber	6	20.361	11,26%	364	0,25%						
Não Circulante		163.934	90,67%	151.100	102,87%	Não Circulante		5.865	3,24%	7.116	4,84%
						Obrigações por repasses de aluguéis	10	5865	3,24%	7116	4,84%
Realizável a longo prazo		19.834	10,97%	-	0,00%	Patrimônio Líquido	8	180.796	100,00%	146.888	100,00%
Outros valores a receber	6	19.834	10,97%	-	0,00%	Cotas Integralizadas	8.a	233.448	129,12%	233.448	158,93%
						Prejuízos acumulados		(52.652)	-29,12%	(86.560)	-58,93%
Investimento		144.100	79,70%	151.100	102,87%						
Propriedades para Investimento		144.100	79,70%	151.100	102,87%						
Imóveis Acabados	7	144.100	79,70%	151.100	102,87%						
Total do Ativo		193.020	106,76%	159.185	108,37%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		193.020	106,76%	159.185	108,37%

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 Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	32.632	29.751
Outras receitas com propriedades para investimento	6	39.831	-
Outras despesas com propriedades para investimento		(1.810)	(1.290)
Ajuste a Valor Justo	7.b	(7.000)	(55.300)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>63.653</u>	<u>(26.839)</u>
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>63.653</u>	<u>(26.839)</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	129	285
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	11	(1.883)	(1.202)
Despesa administrativas		(162)	(128)
Despesas com serviços de terceiros		(658)	(685)
Despesas tributárias		(31)	(62)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	1
Lucro (Prejuízo) Líquido do exercício		<u>61.048</u>	<u>(28.630)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>2.414.570</u>	<u>2.414.570</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido por cota - R\$		<u>25,28</u>	<u>(11,86)</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 Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

		Cotas	Prejuízos	Total
		Integralizadas	Acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2018	Nota	<u>233.448</u>	<u>(33.687)</u>	<u>199.761</u>
Lucro líquido do exercício			(28.630)	(28.630)
Distribuição de resultado no exercício	9		(24.243)	(24.243)
			-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>233.448</u>	<u>(86.560)</u>	<u>146.888</u>
			-	-
Lucro líquido do exercício			61.048	61.048
Distribuição de resultado no exercício	9		(27.140)	(27.140)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>233.448</u>	<u>(52.652)</u>	<u>180.796</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 Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		31.705	26.901
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		129	285
Pagamento de despesas tributárias		(31)	(62)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(674)	(648)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(694)	-
Pagamento de Taxa de Administração		(1.791)	(1.203)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(162)	(262)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>28.482</u>	<u>25.011</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de outros valores		(1)	-
Emissão privada de CCI a resgatar		(2.495)	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas		(25.910)	(24.341)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(28.406)</u>	<u>(24.341)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>76</u>	<u>670</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	<u>5.585</u>	<u>4.915</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	<u>5.661</u>	<u>5.585</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das 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.

Em linha com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 10/07/2019, bem como com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 18/12/2020, o Fundo divulgou em 31/12/2020 que a Petrobras devolveu no mesmo dia as chaves (informações disponíveis na CVM). Em janeiro de 2021 a Petrobras efetuou o pagamento do último aluguel, referente ao mês de competência de dezembro de 2020, conforme os termos do Contrato de Locação (“Último Aluguel”). As Partes validaram a multa total R\$ 39.830.682,73, segregada da seguinte forma: (i) R\$ 10.079.537,82 (“Multa CRI”) já foram pagos pela Petrobras e destinados para a quitação antecipada dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), concluída em 18/03/2021 por meio do Termo de Quitação emitido pela Securitizadora; e (ii) R\$ 29.751.144,91 serão pagos em 6 parcelas semestrais consecutivas para o Fundo, sendo que a primeira delas foi paga em fevereiro de 2021, e as parcelas subsequentes serão devidas nos semestres subsequentes contados a partir da primeira parcela, conforme explicado no Fato Relevante de 31/12/20. Vale destacar que os valores indicados de multa poderão ser utilizados pelo Fundo na implementação de estratégias de locação dos espaços vagos do Imóvel pela Gestora, pelo Consultor Imobiliário e pela CBRE Serviços Financeiros Ltda, assim como serão utilizados para a adequada manutenção do único imóvel do fundo e sua conservação. Nos primeiros 3 anos, a contar de janeiro de 21, a multa da Petrobras dará ao Fundo uma razoável previsibilidade dos rendimentos. A partir de então, ou seja, após os 3 primeiros anos, com a finalização dos pagamentos da multa, os eventos supracitados indicam incerteza relevante quanto a capacidade do fundo de continuar pagando suas despesas recorrentes, devendo o fundo e seus prestadores de serviços, em concomitância com uma melhoria econômica do mercado local e também nacional, encontrar novas fontes de renda como a locação dos espaços vagos.

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

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 31 de março de 2021 no site da B3 e instituição administradora, bem como posteriormente serão 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 7 – 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.

3.2. Ativos financeiros imobiliários

i. 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

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

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 2020 e 2019, o caixa e equivalentes de caixa do Fundo estão representados da seguinte forma:

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	2020	2019
Depósitos bancários à vista (a)	4	2
Quotas de fundos de investimentos (b)	5.657	5.583
Total	5.661	5.585

(a) O montante de R\$ 4 (R\$ 2 em 2019) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

Descrição	2020	2019
Itaú TOP RF REF DI FICFI	2	5.583
Itaú Soberano REF DI LP FI	5.655	-
Total	5.657	5.583

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a receita com aplicações financeiras totalizou R\$ 129 (R\$ 285 em 2019).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são os seguintes:

Descrição	2020	2019
Alugueis a receber	3.063	2.136
Total	3.063	2.136

No exercício findo de 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 32.632 (R\$ 29.751 em 2019).

6. Outros valores a receber

Compreendem o saldo de outros valores a receber:

	2020	2019
Outros valores a receber	364	364
Petróleo Brasileiro SA - Petrobras (a)	39.831	-
	40.195	364
Curto prazo	20.361	364
Longo Prazo	19.834	-

Em 31 de dezembro de 2020, único locatário do Fundo, Petróleo Brasileiro S.A. PETROBRAS formalizou a rescisão de forma antecipada seu contrato de locação. A título de indenização, o Fundo irá receber o valor de R\$2.713, referente aos reparos e adequações do imóvel, isentando o locatário de tal execução. Adicionalmente será recebido o valor de R\$37.118 referente à multa por rescisão antecipada, totalizando o valor de R\$39.831 de forma parcelada nos seguintes vencimentos:

Parcela	Data de vencimento	Valor
única	11/02/2021	10.079

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1ª	11/02/2021	4.959
2ª	31/07/2021	4.959
3ª	31/01/2022	4.959
4ª	31/07/2022	4.959
5ª	31/01/2023	4.958
6ª	31/07/2023	4.958
Total		39.831

A primeira parcela e a parcela única já foram recebidas pelo fundo na data supracitada. A Gestora e a Administradora adotarão a estratégia de uniformização da distribuição de rendimentos ao longo dos próximos meses, respeitando sempre o mínimo de 95% de distribuição do resultado gerado no semestre, considerando ainda, em suas projeções, eventuais receitas adicionais decorrentes da locação dos espaços vagos bem como as despesas recorrentes e não recorrentes do curso normal dos negócios do Fundo. Com a renda acima estabelecida para os próximos 3 anos, o Fundo terá recursos e tempo para realizar novas prospecções de locatários bem como avaliar todos as possíveis formas de explorar comercialmente a propriedade.

7. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis acabados:

Descrição	2020	2019
Imóvel localizado na Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, n° 370 Bairro Cavaleiro, Macaé, no Estado do Rio de Janeiro, com terreno de 3.878,22 m², com área bruta locável de 18.640,64 m² e área bruta locável de 77.134,79 m². Matrícula n° 33.155 2° Ofício - Macaé - Estado do Rio de Janeiro.	144.100	151.100
Total	144.100	151.100

b) Movimentação:

	2020	2019
Saldo em 1º de janeiro	151.100	206.400
Resultado do ajuste a valor justo	(7.000)	(55.300)
Saldo em 31 de dezembro	144.100	151.100

c) Método de determinação do ajuste ao valor justo:

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2020. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a empresa de avaliação foi a CBRE Consultoria do Brasil Ltda., na data base de novembro de 2019).

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

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 2020, a empresa avaliadora considerou como fato relevante, a rescisão contratual do atual acordo com a locatária, sendo formalizada em dezembro de 2020. As principais premissas utilizadas foram: (a) absorção da vacância em 24 meses (18 meses em 2019); (c) taxa de desconto de 8,75% a 9,75% a.a. (8,75% a 9,75% a.a. em 2019); (c) a taxa de capitalização foi de 8,00% a.a. a 9,00% a.a. (mesma em 2019). A 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 recolocação 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.

8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2020 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 180.796 (R\$ 146.888 em 2019), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está representado por 2.414.570 cotas escriturais e nominativas, subscritas e integralizadas, no total de R\$ 233.448.

b) 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 houve emissões de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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 2020 e 2019.

9. 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 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o dia 15 de cada 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.

(a) Base de cálculo

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	72.592	30.037
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(11.544)	(58.667)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	61.048	(28.630)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(42.894)	(2.260)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	8.389	65.643
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.136	2.216
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(197)	(11.958)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	28.482	25.011
Resultado mínimo a distribuir (95%)	27.058	23.760
	2020	2019
Lucro distribuído no exercício	27.140	24.243
Saldo de lucros a pagar	1.957	2.055
Pagamento de rendimentos	(25.910)	(24.341)
Saldo de rendimentos a pagar	3.187	1.957
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,29%	96,93%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10. Obrigações por repasses de aluguéis

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 2020, o saldo da referida conta era de R\$ 8.763 (R\$ 10.142 em 2019):

Descrição	2020	2019
------------------	-------------	-------------

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Curto prazo	2.898	3.026
Longo prazo	5.865	7.116
Total	8.763	10.142

11. 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 2020 a taxa de administração totalizou R\$ 1.883 (R\$ 1.202 em 2019) e representou 1,25 % (0,61 % em 2019) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 255 (R\$ 163 em 2019), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

12. 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 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:

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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;

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.

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).

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. Rentabilidade do Fundo

O valor do patrimônio líquido, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2020 e 2019 foram os seguintes:

	PL inicial	PL final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Semestre/2019	199.760	201.091	12.315	0,67%	6,16%	6,83%
2º Semestre/2019	201.091	146.887	11.928	-26,95%	5,93%	-21,02%
1º Semestre/2020	146.887	147.967	13.126	0,73%	8,94%	9,67%
2º Semestre/2020	147.967	180.796	14.014	22,19%	9,47%	31,66%

(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.

15. 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 2020, tem valor da cota de fechamento de R\$ 50,01 (R\$ 76,00 em 31 de dezembro de 2019).

Data	Valor da Cota (*)
jan/20	64,35
fev/20	59,80
mar/20	44,60
abr/20	56,75
mai/20	63,00
jun/20	63,28

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

jul/20	59,64
ago/20	58,01
set/20	59,59
out/20	61,62
nov/20	48,00
dez/20	50,01

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

16. Custódia dos títulos em carteira

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

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.

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 conseqüentemente 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:

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- 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.

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.

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

19. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

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 pronta e regularmente disponíveis a partir de uma 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 2020 e 2019:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	5.657	-
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	144.100
Total do ativo	-	5.657	479.653

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	5.583	-
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	151.100
Total do ativo	-	5.583	151.100

20. 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.

21. Seguro

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.

22. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

23. Demandas judiciais

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

24. Transações com partes relacionadas

(b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

O Fundo possui os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2020	2019
Taxa de administração	(88)	(94)
Taxa de escrituração de cotas	(23)	-
Total	(111)	(94)

25. Outros Assuntos

Devido aos impactos locais e globais das medidas de contenção da propagação do Covid - 19 (Novo Coronavírus), houve variação significativa, combinada com elevada volatilidade, na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2020, acompanhou essa tendência, combinada ainda com o fato da saída da única locatária do Fundo, o que gera maiores níveis de incerteza aos investidores. Enquanto perdurar a situação pandêmica atual e ainda a vacância do portfólio, novas oscilações relevantes no valor da cota a mercado poderão ocorrer.