

**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 2018
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 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12

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 2018 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 2018, 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 2018 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 2.216 mil, que representava 1,11% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2018, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 27.263 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 2018 o saldo de propriedades para investimento era de R\$ 206.400 mil, que representava 103,32% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2018 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 5.700 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 12, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 23.318 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 22.152 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 23.172 mil ao longo do exercício de 2018.

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 12.

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 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 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 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 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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.



Building a better
working world

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, 22 de março de 2019.

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

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

pXP 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 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2018	% PL	2017	% PL
Circulante		7.372	3,69	7.201	3,72
Disponibilidades		2	-	5	-
Banco Citibank S.A.		-	-	-	-
Banco Itaú S.A.		2	-	5	-
Ativos financeiros		4.913	2,46	4.724	2,44
De natureza não imobiliária		4.913	2,46	4.724	2,44
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	4	4.913	2,46	4.724	2,44
Contas a receber		2.443	1,22	2.459	1,27
Valores a receber		227	0,11	227	0,12
Aluguéis a receber	6	2.216	1,11	2.232	1,15
Despesas antecipadas		13	0,01	13	0,01
Outros		13	0,01	13	0,01
Não circulante		206.400	103,32	200.700	103,56
Investimento		206.400	103,32	200.700	103,56
Propriedade para investimento		206.400	103,32	200.700	103,56
Imóveis para venda	7	206.400	103,32	200.700	103,56
TOTAL ATIVO		213.772	107,01	207.901	107,28
PASSIVO					
Circulante		4.875	2,44	4.758	2,46
Rendimentos a distribuir		2.053	1,03	1.884	0,97
Impostos e contribuições a recolher		-	-	1	-
Demais valores a pagar	7	10	0,00	18	0,01
Obrigações por repasses de aluguéis		2.647	1,33	2.647	1,37
Taxa de administração		164	0,08	209	0,11
Não circulante		9.137	4,57	9.349	4,82
Obrigações por repasses de aluguéis	7	9.137	4,57	9.349	4,82
TOTAL PASSIVO		14.011	7,01	14.108	7,28
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
		233.448	116,86	233.448	120,46
Cotas integralizadas	9	241.457	120,87	241.457	124,60
(-) Gastos com colocação de cotas		(8.009)	-4,01	(8.009)	-4,13
Lucros acumulados		11.924	5,97	70.844	36,56
Rendimentos distribuídos		(45.611)	-22,83	(110.499)	-57,02
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		199.761	100,00	193.793	100,00
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		213.771	107,01	207.900	107,28

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 2018 e 2017

Em milhares de reais (exceto lucro por cotas)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis		27.263	26.785
Ajuste ao valor justo	7	5.700	3.300
Resultado líquido das propriedades para investimento		32.963	30.085
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		-	7
Receita de juros		-	7
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		-	7
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555		286	399
Valorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555		286	399
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		286	399
Outras receitas e despesas			
Despesa com serviços técnicos especializados		(606)	(655)
Despesas com correção de aluguéis a repassar		(2.513)	(86)
Despesas com taxa de administração	15	(1.063)	(988)
Outras despesas administrativas		(43)	(61)
Taxa de fiscalização da CVM		(36)	(30)
Despesas com serviços de custódia		-	(9)
Despesas tributárias		(61)	(76)
Outras receitas		5	-
Resultado líquido de outras receitas e despesas		(4.316)	(1.905)
Resultado líquido do exercício		28.932	28.586
Quantidade de cotas		2.414.570	2.414.570
Lucro líquido por cota (em R\$)		11,98	11,84

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 2018 e 2017

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gasto com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2016	<u>241.457</u>	<u>(8.009)</u>	<u>42.258</u>	<u>(87.850)</u>	<u>187.856</u>
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(22.649)	(22.649)
Lucro líquido do exercício	-	-	28.586	-	28.586
Em 31 de dezembro de 2017	<u>241.457</u>	<u>(8.009)</u>	<u>70.844</u>	<u>(110.499)</u>	<u>193.793</u>
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(22.962)	(22.962)
Lucro líquido do exercício	-	-	28.930	-	(29.930)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>241.457</u>	<u>(8.009)</u>	<u>99.773</u>	<u>(133.461)</u>	<u>199.760</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 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis, líquido de repasse	24.766	24.106
Recebimento de receitas financeiras líquidas	286	399
Venda de títulos privados	-	440
Pagamento de serviços técnicos especializados	(733)	(724)
Pagamento de despesas com taxa de administração	(854)	(858)
Pagamento de outras despesas administrativas	(45)	(110)
Pagamento de despesas tributárias	(61)	(76)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>23.359</u>	<u>23.177</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(23.172)	(22.721)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(23.172)</u>	<u>(22.721)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>187</u>	<u>456</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>4.729</u>	<u>4.273</u>
Caixa e equivalentes de caixa ao final do exercício	<u>4.915</u>	<u>4.729</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 2018 e 2017

(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. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

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 2018 e 2017

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em (dia) de março de 2019 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera equivalentes de caixa depósitos bancários.

As aplicações interfinanceiras de liquidez imediata são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

b) Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, ou pelo seu custo amortizado.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu valor de aquisição. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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 2018 e 2017

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

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

e) Valores a receber

Inicialmente é registrado o valor correspondente aos recursos obtidos através da securitização, e periodicamente atualizado em função dos seguintes fatores: Desembolsos correspondentes a reformas e benfeitorias do imóvel, aprovados de acordo com a medição de obra, atualização dos investimentos mantidos na referida conta, gastos relacionados a manutenção da conta e demais encargos.

f) Obrigações por repasses de alugueis

São registrados inicialmente pelo valor presente do fluxo futuro cedido, o saldo é atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado por regime de competência e está dividido em “circulante” (referente aos fluxos com vencimento em até 365 dias) e “não circulante” (referente aos fluxos com prazo de vencimento superior a 365 dias).

g) Apuração de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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 2018 e 2017

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

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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.
- **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 no 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na nota 4.

h) Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

i) 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.

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 2018 e 2017

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

4. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento – Nível 2

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

	2018		2017	
	Qty.	Valor justo	Qty.	Valor justo
Fundos de Renda Fixa				
Itaú Top RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.088.416	4.913	781.692	3.322
Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	-	33.095	1.402
Total	1.088.416	4.913	814.787	4.724

O patrimônio dos Fundos Itaú Top RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são constituídos 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 e o Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento aplicam seus recursos, são atualizados diariamente pelo valor divulgado pelos seus respectivos administradores.

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 2018, a receita com instrumentos financeiros totalizou R\$ 286 (R\$ 399 em 2017).

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 2018 e 2017

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

5. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Letras de Créditos Imobiliários – Nível 2:

As Letras de Crédito Imobiliário (LCI) são atualizadas pela variação dos respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel. Seus valores de mercado foram apurados considerando as análises periódicas do *Comitê de Valuation* do Administrador que considera o risco de crédito dos emissores.

O resultado em letras de crédito imobiliário está apresentado na demonstração do resultado do exercício em “Letras de Crédito Imobiliário – LCI” e totalizou em 31 de dezembro de 2017, R\$ 7.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não possui posição de Letras de Créditos Imobiliários em sua carteira.

6. Contas a receber de aluguéis

Descrição	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aluguéis a receber até 30 dias	<u>2.216</u>	<u>2.232</u>
Total	<u>2.216</u>	<u>2.232</u>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 27.263 (R\$ 26.785 em 2017).

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 2018 e 2017

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

7. Propriedades para investimento

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2018 é:

Endereço: Avenida 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\$ 206.400

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:

Valor do imóvel em 31.12.2017 – 200.700

Ajuste ao valor justo – 5.700

Não houveram pagamentos de obras e benfeitorias

Valor do imóvel em 31.12.2018 – 206.400

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 Lead Avaliação e Consultoria de Imóveis Ltda. em 2018 (CBRE Consultoria do Brasil Ltda, em 2017), 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 N° 516.

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 2018 e 2017

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

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. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto aplicada foi de 10,25% – 11,25% 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 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.

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 benfeitorias 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).

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 2018 e 2017

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

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.

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 2018, 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.

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 2018 e 2017

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

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 registrado no Balanço Patrimonial em “Obrigações com repasses de aluguéis”. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo da referida conta era de R\$ 11.784 (R\$ 11.996 em 2017).

8. Gerenciamento de riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

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 2018 e 2017

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

9. 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 2018 e 2017 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 fim dos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

10. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, nomeadas por “XPCM11” sendo que a última cotação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, tem valor da cota de fechamento de R\$ 95,01 (R\$ 98,59 em 31 de dezembro de 2017).

Data	Valor da Cota (*)
jan/18	98,50
fev/18	98,00
mar/18	98,50
abr/18	98,50
mai/18	95,87
jun/18	91,63
jul/18	91,00
ago/18	90,33
set/18	90,75
out/18	92,80
nov/18	94,15
dez/18	95,01

(*) Cotação da BM&FBOVESPA com base na última negociação de cada mês.

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 2018 e 2017
 (Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cotas)

11. 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 2018 e 2017 foram os seguintes:

	PL inicial	PL final	Distribuição do semestre	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Semestre/2017	187.856	189.123	11.349	0,67%	6,04%	6,71%
2º Semestre/2017	189.123	193.793	11.300	2,47%	5,97%	8,44%
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%

- (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.

12. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

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%

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 2018 e 2017

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

2017

Resultado financeiro	23.177
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	22.018
Rendimentos a pagar	22.649
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(22.721)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	1.884
% do resultado anual distribuído	97,72%

13. Custódia dos títulos em carteira

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

14. 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).

15. 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 2018, a despesa com taxa de administração totalizou R\$ 1.063 (R\$ 988 em 2017).

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 2018 e 2017

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

16. 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.

17. Tributação

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- I. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- II. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

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

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- 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;

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 2018 e 2017

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

- III. Não será concedido à 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).

18. Seguro (Não Auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pelo Administrador atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

20. Demandas judiciais

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