XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 16.802.597/0001-40

Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015 e Relatório dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua Henri Dunant, 1383
4º ao 12º Andares - 04709-110
São Paulo - Brasil

Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax: +55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Administradora do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administradora do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

"Deloitte" refere-se à sociedade limitada estabelecida no Reino Unido "Deloitte Touche Tohmatsu Limited" e sua rede de firmas-membro, cada qual constituindo uma pessoa jurídica independente. Acesse www.deloitte.com/about para uma descrição detalhada da estrutura jurídica da Deloitte Touche Tohmatsu Limited e de suas firmas-membro.

© Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente 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 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Ênfase

Distribuição de resultados

Conforme descrito na nota 12, os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício de 2015, levam em consideração a base de cálculo descrita no oficio SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustados pelas adições/exclusões realizados pelo Administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. A referida base de cálculo foi objeto de aprovação pelos cotistas em Assembleia realizada em 29 de junho de 2015, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014. Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 21 de maio de 2015, que não conteve nenhuma ressalva, com ênfase com relação ao mesmo assunto mencionado no parágrafo de ênfase acima.

São Paulo, 28 de março de 2016

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

© 2016 Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

ATIVO	Notas	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		**6.814**	**3,42**	**11.822**	**5,82**
Disponibilidades		**13**	**0,01**	**339**	**0,17**
Banco Citibank S.A.		13	0,01	339	0,17
Ativos Financeiros		**4.095**	**2,05**	**3.077**	**1,51**
De natureza não imobiliária		3.898	1,96	2.860	1,41
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409	**4**	3.898	1,96	2.860	1,41
De natureza imobiliária		197	0,10	217	0,11
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	**5**	197	0,10	217	0,11
Contas a receber		**2.706**	**1,36**	**8.406**	**4,14**
Valores a receber		227	0,11	6.149	3,03
Aluguéis a receber		2.479	1,24	2.256	1,11
Outros		-	0,00	1	0,00
Não Circulante		**209.380**	**105,02**	**209.444**	**103,08**
Ativos Financeiros		**380**	**0,19**	**510**	**0,25**
De natureza imobiliária		380	0,19	510	0,25
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	**5**	380	0,19	510	0,25
Investimento		**209.000**	**104,83**	**208.934**	**102,83**
Propriedade para investimento		209.000	104,83	208.934	102,83
Imóveis para renda	**6**	209.000	104,83	208.934	102,83
TOTAL DO ATIVO		**216.194**	**108,44**	**221.266**	**108,90**
PASSIVO					
Circulante		**3.734**	**1,87**	**4.124**	**2,03**
Rendimentos a distribuir	**11**	2.125	1,07	1.980	0,97
Demais valores a pagar		91	0,05	1.252	0,62
Obrigações por repasses de aluguéis	**6**	1.440	0,72	803	0,40
Taxa de administração		78	0,04	67	0,03
Obrigações por aquisição de imóvel		-	0,00	22	0,01
Não Circulante		**13.084**	**6,56**	**13.954**	**6,87**
Obrigações por repasses de aluguéis	**6**	13.084	6,56	13.954	6,87
TOTAL DO PASSIVO		**16.818**	**8,44**	**18.078**	**8,90**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
		233.448	**117,09**	**232.838**	**114,59**
Cotas integralizadas	**8**	241.457	121,11	241.457	118,83
(-) Gastos com colocação de cotas		(8.009)	(4,02)	(9.119)	(4,49)
Reservas para Contingências		-	0,00	500	0,25
Lucro / Prejuízo acumulado		**(34.072)**	**(17,09)**	**(29.651)**	**(14,59)**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**199.376**	**100,00**	**203.187**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**216.194**	**108,44**	**221.266**	**108,90**

As notas explicativas da administração 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 DTVM Ltda)
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

		2015	2014
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis		27.389	25.341
Ajuste ao valor justo		66	(17.370)
Resultado líquido das propriedades para investimento		**27.455**	**7.971**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		**71**	**27**
Receita de juros		71	27
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		**71**	**27**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409		**741**	**430**
Valorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 409		741	430
Outros ativos financeiros		**132**	**-**
Receita de juros		132	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		**873**	**430**
Outras receitas e despesas			
Despesas com reformas e benfeitorias	**7**	(5.784)	(8.256)
Despesa com serviços técnicos especializados		(926)	(1.138)
Despesas com correção de aluguéis a repassar		(2.121)	(214)
Despesa com estruturação de cessão de fluxo de recebíveis		-	(776)
Despesas com taxa de administração		(758)	(773)
Outras despesas administrativas		(71)	(63)
Taxa de fiscalização da CVM		(33)	(31)
Despesas com serviços de custódia e controladoria		(64)	(21)
Despesas tributárias		(21)	(19)
Outras receitas e despesas (ajuste de cota de abertura)		-	1.709
Resultado líquido de outras receitas e despesas		**(9.778)**	**(9.582)**
Resultado líquido do exercício		**18.621**	**(1.154)**

As notas explicativas da administração 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 DTVM Ltda)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

	Nota	Cotas Integralizadas	Gasto com colocação de cotas	Reservas	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2013		**241.457**	**(9.119)**	**-**	**(4.338)**	**228.000**
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(23.659)	(23.659)
Constituição de reserva		-	-	500	(500)	-
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(1.154)	(1.154)
Em 31 de dezembro de 2014		**241.457**	**(9.119)**	**500**	**(29.651)**	**203.187**
Distribuição de rendimentos	**11**	-	-	-	(23.542)	(23.542)
Reversão de custo de estruturação	**18**	-	1.110	-	-	1.110
Constituição de reserva		-	-	(500)	500	-
Resultado líquido do exercício		-	-	-	18.621	18.621
Em 31 de dezembro de 2015		**241.457**	**(8.009)**	**-**	**(34.072)**	**199.376**

As notas explicativas da administração 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 DTVM Ltda)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 2014

Em milhares de reais

	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis, líquido de repasse	25.247	24.233
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	(10.945)	(25.658)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	10.118	26.751
Compra de títulos privados	-	(700)
Venda de títulos privados	222	-
Recebimento de juros com operações compromissadas	132	-
Pagamento de serviços tecnicos especializados	(986)	(1.084)
Pagamento de despesas com taxa de administração	(766)	(770)
Pagamento de outras despesas administrativas	(104)	(183)
Pagamento de despesas tributárias	(25)	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais	22.893	22.579
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(22)	(563)
Pagamento por benfeitoria em imóvel e outras despesas líquidas	-	(8.608)
Conta Escrow - Securitização	200	(6.149)
Caixa líquido das atividades de investimentos	178	(15.320)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(23.397)	(21.679)
Securitização do fluxo de aluguéis	-	14.757
Caixa líquido das atividades de financiamento	(23.397)	(6.922)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(326)	337
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	339	2
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	13	339

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, 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 performados, 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 a Instrução CVM no 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM n° 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.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 30 de março de 2016 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas 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 considerada equivalentes de caixa depósitos bancários.

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. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Posteriormente são mensurados pelo valor justo.

d. 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.

e. 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).

f. 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.

g. 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).

h. 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.

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.

i. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento – Nível 2

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

	2015		2014	
	Qtd	**Valor justo**	**Qtd**	**Valor justo**
Fundos Referenciados				
XP Referenciado Fundo de Investimento Referenciado DI	745.030	1.127	2.141.820	2.860
Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI	1.519.797	2.771	-	-
Total	**2.264.826**	**3.898**	**2.141.820**	**2.860**

O patrimônio do XP Referenciado Fundo de Investimento Referenciado DI e Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI é constituído preponderantemente em títulos públicos.

As cotas de fundos de investimento em que o XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII aplica 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 409 – Valorização de cotas de fundos de investimento – ICVM 409".

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Letras de créditos imobiliários – Nível 2

Emissor	Quantidade	Valor Justo em 31/12/2015	Vencimento	
			Até 12 meses	Acima de 12 meses
Banco Pine	170	197	197	-
Banco ABC	165	190	-	190-
Banco Votorantim	165	190	-	190
Total	**500**	**577**	**197**	**380**

Emissor	Quantidade	Valor Justo em 31/12/2014	Vencimento	
			Até 12 meses	Acima de 12 meses
Banco Pine	370	217	217	174
Banco ABC	165	169	-	169
Banco Votorantim	165	168	-	167
Total	**700**	**727**	**217**	**510**

As Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel. Os 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".

6 Propriedades para investimento – Nível 3

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2015 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: 209.000

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, n° 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 oficio de Macaé, pelo preço de R$226.200 (duzentos e vinte e seis milhões e duzentos mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi pago R$ 22 (2014- R$ 563), a título de custos de aquisição do imóvel.

Composição do imóvel

Valor do imóvel em 31.12.2013 - 226.304
Gastos com benfeitorias (8.256)
Ajuste ao valor justo - (17.370)
Valor do imóvel em 31.12.2014 - 208.934
Despesas lançadas no resultado (5.784)
Ajuste ao valor justo – 66
Não houveram pagamentos de obras e benfeitorias
Valor do imóvel em 31.12.2015 - 209.000

Composição do imóvel

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 Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O laudo foi embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4 e subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 e também pela instrução CVM Nº 516.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. 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 11,5% 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).

O prazo de conclusão das obras de customização é de 8 meses (maio/2015) e as condições de pagamento acordadas são 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 Colação 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 2015, o saldo da conta escrow estava aplicado integralmente em cotas do Itaú Top DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado no montante de R$ 227.

Até 31 de dezembro de 2015, as obras de customização estavam 100% concluídas e os gastos decorrentes foram registrados na Demonstração do resultado do exercício em "Despesas com reformas e benfeitorias" no montante de R$ 5.784, sem impacto na demonstração do fluxo de caixa por utilizar os recursos oriundos da Conta Escrow.

Em 24 de setembro de 2014, foi contratada uma apólice de "Seguro Garantia" com a seguradora J. Malucelli Seguradora S.A. em que o Fundo é o segurado e a Prêmio Incorporações e Construções Ltda. é o Tomador. O objetivo dessa apólice é indenizar o Fundo até o valor de R$ 2.839 no caso de inadimplemento na prestação de serviços relacionados às obras customização. A vigência dessa apólice é de 23 de setembro de 2014 a 23 de setembro de 2015.

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 alugueis". Em 31 de dezembro de 2015, o saldo da referida conta era de R$ 14.524 (R$ 14.757 em 2014).

7 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.

8 Emissões, resgate e amortização 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 emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 e, portanto, não houve custo de estruturação das cotas nos exercícios.

As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do fundo.

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 2015 e 2014.

9 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 2015, tem valor da cota de fechamento de R$ 72,60 (R$ 80,00 em 30 de dezembro de 2014).

Data	Valor da Cota (*)
jan/15	81,00
fev/15	79,63
mar/15	73,61
abr/15	76,90
mai/15	77,13
jun/15	79,44
jul/15	79,80
ago/15	78,00
set/15	72,00
out/15	75,00
nov/15	76,01
dez/15	72,60

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

10 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2015 e 2014 foram os seguintes:

	PL Inicial	PL Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Semestre/2014	R$ 227.998.349	R$ 228.557.469	R$ 10.720.691	0,25%	4,70%	4,95%
2º Semestre/2014	R$ 228.557.469	R$ 211.570.066	R$ 11.227.751	-7,43%	4,91%	-2,52%
1º Semestre/2015	R$ 211.570.066	R$ 199.605.526	R$ 11.517.499	-5,66%	5,44%	-0,21%
2º Semestre/2015	R$ 199.605.526	R$ 199.375.827	R$ 12.024.559	-0,12%	6,02%	5,91%

(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.

11 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:

Resultado financeiro líquido	23.714
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	22.529
Rendimentos a pagar	23.542
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(21.417)
Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	2.125
% do resultado semestral distribuído	99%

2014

Prejuízo do período	(1.154)
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	17.370
Reformas e benfeitorias sem desembolso financeiro	8.256
Despesa com manutenção de conta Escrow	9
Despesas com correção de aluguéis a repassar	214
Despesa com estruturação de cessão de fluxo de recebíveis	776
Rendas de cotas vinculadas a conta escrow	(142)
Reversão de provisão exercício anterior	(1.709)
Resultado não realizado com aplicações	(27)
Previsão de aluguel exercício futuro	(2.265)
Previsão de Aluguel exercício anterior	1.710
Base para Rendimentos do período	23.038
Rendimentos líquidos pagos no exercício	19.968
Rendimentos a distribuir	1.980
Rendimentos distribuidos	21.948
Percentual de distribuição	95,27

12 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados são registrados na CETIP S.A. – Mercados Organizados ou na Câmara de Liquidação e Custódia da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e as cotas de fundos de investimento na CETIP S.A. – Mercados Organizados ou na Câmara de Liquidação e Custódia da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ou junto a seus administradores.

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

Os serviços de custódia, tesouraria, 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 Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela XP Gestão de Recursos Ltda.

Os serviços de consultoria imobiliária do Fundo são realizados pela Atlantes Operações Estruturadas Ltda.

14 Taxa de administração e gestão

A Instituição Administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração total de 0,80% (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 ocorrer 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.

15 Política de divulgação das informações

O administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

I – Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

(b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

V - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

16 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;
iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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

17 Seguro

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.

18 Custos de Estruturação

Os gastos com estruturação do Fundo XP Corporate Macaé Fundos de investimento imobiliário – FII foram estimados em R$ 15.257, sendo que R$ 6.138 foram incorporados diretamente ao custo de aquisição do imóvel, e R$ 9.119 para o pagamento das despesas de estruturação do Fundo, registrado diretamente na rubrica "Gasto com colocação de cotas" no patrimônio líquido do Fundo. Após o pagamento de todas as despesas de estruturação, foi realizado a reversão do saldo remanescente referente aos custos de estruturação no valor de R$ 1.110.

19 Alterações Estatutária

Conforme Ata da Assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas realizada em 29 de junho de 2015, foi aprovado, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, a substituição, em relação exclusivamente aos serviços de administração, a partir do fechamento do dia 20 de julho de 2015 ("Data da Transferência"), da Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela nova instituição Administradora, a Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,

20 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 pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pelo Administrador atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

21 Demandas judiciais

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

* * *

Keila Fabiana Cunha
Contador CRC 1SP294967/O-9

2015-3679