

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos
Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro

a 17 de maio de 2017

(data da incorporação)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras com timbre da auditoria

Aos
Cotistas e à Administradora do
XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 17 de maio de 2017 (data da incorporação) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 17 de maio de 2017 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades dos auditores 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.

Ênfase – evento de incorporação do Fundo

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve que o pressuposto de continuidade operacional não foi utilizado na elaboração destas demonstrações financeiras, em razão da aprovação da incorporação do fundo. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12, em 17 de maio de 2017, o Fundo foi



incorporado integralmente pelo Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII. Nessa mesma nota é divulgado o critério de conversão de cotas do Fundo por cotas do fundo incorporado. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo na data da incorporação (posição anterior à incorporação) e das evoluções do seu patrimônio líquido, referentes ao período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas, 31 de dezembro de 2016, e a data da incorporação, 17 de maio de 2017 e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

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.

Valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários – CRI (Nota Explicativa nº 5(a.i))

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”), são mensurados e apresentados pelo valor justo, determinado através de modelo de precificação preparado pelo administrador do Fundo, que exige por sua natureza, a utilização de julgamentos e premissas que incluem análise sobre fatores externos, tais como condições econômicas gerais, e internos, tais como histórico de pagamento do devedor e considerações sobre garantia. Devido à relevância e ao nível de incerteza inerente à determinação do valor justo, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”), são mensurados e apresentados pelo valor justo, determinado através de modelo de precificação preparado pelo administrador do Fundo, que exige por sua natureza, a utilização de julgamentos e premissas que incluem análise sobre fatores externos, tais como condições econômicas gerais, e internos, tais como histórico de pagamento do devedor e considerações sobre garantia. Devido à relevância e ao nível de incerteza inerente à determinação do valor justo, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



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 Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo 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 a Administração 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 à Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 28 de junho de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

João Paulo Dal Poz Alouche
Contador CRC 1SP245785/O-2

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Mercado/ realização	% sobre PL	Passivo	Notas	Mercado/ realização	% sobre PL
Circulante		<u>5.265</u>	<u>5,13</u>	Circulante		<u>104</u>	<u>0,10</u>
Disponibilidades	3.e	<u>5</u>	<u>0,01</u>	Valores a pagar		<u>104</u>	<u>0,10</u>
Ativos de natureza não imobiliária		<u>2.772</u>	<u>2,70</u>	Taxa de administração	10.a.i	20	0,02
Cotas de fundo de investimento - ICVM 409/555	4	<u>2.772</u>	<u>2,70</u>	Taxa de gestão	10.a.i	27	0,03
Ativos de natureza imobiliária		<u>2.488</u>	<u>2,42</u>	Demais valores a pagar		57	0,05
Certificado de recebíveis imobiliários	5.a.i	2.351	2,29	Patrimônio líquido		<u>102.598</u>	<u>100,00</u>
Outros créditos		137	0,13	Cotas integralizadas		107.693	104,97
Não circulante		<u>97.437</u>	<u>94,96</u>	Custos diretamente relacionados à emissão		(4.348)	(4,24)
Ativos financeiros de natureza imobiliária				Lucros acumulados		(747)	(0,73)
Certificados de recebíveis imobiliários	5.a.i	96.161	93,73				
Provisão para ajuste ao valor de realização - CRI	5.a.ii	(8.060)	(7,86)				
Certificados de recebíveis imobiliários - Vencidos	5.a.i	5.112	4,98				
Provisão para ajuste ao valor de realização - Vencido	5.a.ii	(2.088)	(2,04)				
Outros créditos	5.a.iii	9.017	8,79				
Provisão para ajuste ao valor de realização - Outros créditos	5.a.iii	(2.705)	(2,64)				
Total do ativo		<u><u>102.702</u></u>	<u><u>100,09</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>102.702</u></u>	<u><u>100,10</u></u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota)

	Notas	1º/1/2017 a 17/5/2017
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado de certificado de recebíveis imobiliários - receita de juros e ajuste ao valor justo	5	2.583
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>2.583</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento - ICMV 409/555	4	176
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>176</u>
Despesas operacionais	10	<u>(669)</u>
Despesa com serviços técnicos especializados		(111)
Despesas com taxa de gestão		(216)
Despesas com taxa de administração		(65)
Despesas tributárias		(47)
Despesas com serviços de custódia		(47)
Taxa de fiscalização - CVM		(9)
Outras despesas		(174)
Lucro líquido do período		<u>2.090</u>
Quantidade de cotas ao final do período		<u>1.050.973</u>
Lucro por cota		<u><u>1,99</u></u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

(Em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos diretamente relacionados à emissão	Lucro ou prejuízos acumulado	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2017	<u>107.693</u>	<u>(4.348)</u>	<u>4.383</u>	<u>107.728</u>
Lucro líquido do período	-	-	2.090	2.090
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(7.220)	(7.220)
Saldos em 17 de maio de 2017	<u>107.693</u>	<u>(4.348)</u>	<u>(747)</u>	<u>102.598</u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

(Em milhares de Reais)

	1º/1/2017 a 17/5/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas de cotas de fundo de investimento - ICVM 409	176
Despesas tributárias	(42)
Compra de títulos privados - CRI	(2.218)
Venda/recebimento de amortizações e juros - CRI	12.909
Pagamento de taxa de administração	(61)
Demais pagamentos e recebimentos	(547)
Caixa líquido das atividades operacionais	10.217
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(8.467)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.467)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.750
Caixa e equivalentes de caixa - início	1.027
Caixa e equivalentes de caixa - final	2.777
Aumento/diminuição de caixa e equivalentes de caixa	1.750
Conciliação de caixa e equivalentes de caixa:	
Disponibilidades	5
Cotas de fundo de investimento - ICVM 409/555	2.772
Total de caixa e equivalentes de caixa - final	<u>2.777</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), iniciou suas atividades em 16 de novembro de 2011. 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 1º de dezembro de 2011 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 11 de novembro de 2011.

O Fundo tinha objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, através da aplicação exclusiva de seus recursos na aquisição dos ativos imobiliários de acordo com os critérios de elegibilidade dos ativos, com critérios de concentração por ativo e critérios de concentração por emissor, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo.

O Fundo até a efetivação da incorporação era destinado ao público em geral.

As aplicações realizadas no Fundo não contavam 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 colocava em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compunham, os quais se sujeitavam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possuía suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Em Fato Relevante de 31 de março de 2017 a Administradora propôs a incorporação integral do Fundo pelo Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Maxi Renda”), realizada em 17 de maio de 2017, que foi aprovada por 27,23% das cotas emitidas do Fundo em 15 de maio de 2017, através da apuração das Consultas Formais pela Administradora, conforme descrito na Nota Explicativa nº 12.

Para fins dessa demonstração financeira considera-se Regulamento o datado de 11 de outubro de 2016, registrado em 26 de outubro de 2016 no 5º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro – RJ, sob o nº 954618 (“Regulamento”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo, o desempenho das suas operações e seus fluxos de caixa,

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

referentes ao período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas, 31 de dezembro de 2016, e a data da incorporação, 17 de maio de 2017, conforme descrito na Nota Explicativa nº 12, e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Para fins de apresentação no balanço patrimonial, os saldos dos instrumentos financeiros classificados como “para negociação” são apresentados no ativo circulante, independentemente do vencimento dos títulos.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende à apuração do valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Em razão do processo de encerramento do Fundo, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração destas demonstrações financeiras em razão da incorporação do Fundo.

a. Autorização para conclusão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação), tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 28 de junho de 2017 no site da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBovespa”) e Administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos inicialmente pelo valor justo de aquisição e remensurados ao valor justo periodicamente. Esta categoria está composta por cotas de fundos de investimento e instrumentos financeiros de natureza imobiliária.

Ativos mantidos até o vencimento: devem ser registrados títulos e valores mobiliários quando, na data da aquisição, houver intenção do Gestor e da Administradora do Fundo em preservar volume de aplicações compatível com a manutenção de tais ativos na carteira do Fundo até o vencimento, esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução ao seu valor recuperável. Essa categoria está composta por instrumentos financeiros de natureza imobiliária.

A reclassificação dos ativos entre as categorias deve ser realizada imediatamente caso seja constatada alteração nos parâmetros que levaram à classificação original na aquisição, observando-se que na hipótese de transferência da categoria ativos mantidos até o vencimento para a categoria ativos para negociação, os ganhos e perdas não realizados devem ser reconhecidos imediatamente no resultado do período.

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 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:

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista e pelas cotas de fundos aplicados no OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo no montante de R\$ 2.777.

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento (ICVM 555) são registrados pelo custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido, líquido de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) sobre a valorização da cota.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

Em 17 de maio de 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas correntes bancárias no montante de R\$5.

f. Avaliação do valor recuperável dos ativos financeiros (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos classificados como mantidos até o vencimento com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável.

g. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Valor recuperável dos instrumentos financeiros: o valor de recuperação dos instrumentos financeiros é apurado de acordo com os aspectos descritos na Nota 3 (f).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

Fundo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Valor de mercado
OT Soberano FI RF Referenciado DI LP	1.747	1.587,7039	2.772

O patrimônio do fundo OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, não exclusivo, é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e títulos de renda fixa indexados ao CDI. O fundo possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações Financeiras

a. Título renda fixa

i. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

Os CRI, de acordo com a sua classificação, estão a seguir relacionados:

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Emissor	Código	Características	Taxa de juros	Indexador	Garantias	Rating	Emissão	Vencimento	Quantidade	Saldo Contábil	Classificação Contábil (*)
GAIA SECURI	11F0031266	4ª série 5ª emissão	0,1	IPCA	1;3	N/A	15/06/2011	15/02/2019	5	1.743	(b)
BRAZILIAN SEC	11F0039677	242ª série 1ª emissão	0,118	Pré	3;4	A FITCH	13/06/2011	13/04/2031	833	92	(b)
GAIA SECURI	11F0042226	30ª série 4ª emissão	0,115	IGPM	3;4		11/06/2011	11/10/2021	11	2.551	(b)
HABITASEC	11L0005713	4ª série 2ª emissão	0,15	IPCA	2;3;4	N/A	05/11/2011	15/04/2023	27	10.245	(b); (vi)
GAIA SECURI	12B0035151	13ª série 5ª emissão	0,11	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	1.722	(b)
GAIA SECURI	12B0035289	14ª série 5ª emissão	0,11	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	1.614	(b)
GAIA SECURI	12B0035313	15ª série 5ª emissão	0,11	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/10/2021	10	1.161	(b)
GAIA SECURI	12B0035480	16ª série 5ª emissão	0,11	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/01/2022	10	1.749	(b)
GAIA SECURI	12B0035531	17ª série 5ª emissão	0,11	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	1.718	(b)
GAIA SECURI	12B0035534	18ª série 5ª emissão	0,11	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	1.129	(b)
GAIA SECURI	12E0013069	21ª série 5ª emissão	0,985	IGPM	1;2	N/A	11/05/2012	20/08/2021	9	1.350	(b)
HABITASEC	12E0031990	9ª série 1ª emissão	0,1204	IGPM	3;5	BB+SR Rating	28/05/2012	28/05/2022	12	4.873	(b); (v)
GAIA SECURI	12E0035783	29ª série 5ª emissão	0,1	IPCA	1;3	N/A	31/05/2012	25/10/2021	31	6.233	(b)
GAIA SECURI	12H0000804	33ª série 5ª emissão	0,115	IGPM	4	N/A	01/08/2012	20/11/2019	7	13.591	(b); (i)

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

CIBRASEC	12L0033177	188ª série 2ª emissão	0,09	IGPM	1;3	N/A	28/12/2012	28/12/2019	17	6.277	(b); (ii)
ISEC SECURITIZADORA	13A0003720	1ª série 1ª emissão	0,115	IGPM	1;3	N/A	02/01/2013	07/01/2019	10	1.405	(b); (iv)
ISEC SECURITIZADORA	13A0008892	2ª série 1ª emissão	0,097	IGPM	1;3	N/A	14/01/2013	07/01/2019	33	2.339	(b)
ISEC SECURITIZADORA	13B0006454	1ª série 2ª emissão	0,095	IGPM	1;3	N/A	07/02/2013	07/02/2023	30	6.296	(b)
HABITASEC	13B0036124	21ª série 1ª emissão	0,103	IGPM	1;4	N/A	02/02/2013	15/05/2021	19	3.076	(b)
ISEC SECURITIZADORA	13E0042787	3ª série 1ª emissão	0,092	IGPM	1;3	N/A	22/05/2013	07/06/2019	49	7.585	(b)
BRAZILIAN SEC	13H0041115	319ª série 1ª emissão	0,0925	IPCA	4	N/A	16/08/2013	18/02/2025	5	5.574	(b)
BRAZILIAN SEC	13J0024983	330ª série 1ª emissão	1,12	CDI	N/A	N/A	10/10/2013	11/10/2018	3	954	(b)
RBCAPITALRE	13K0111771	95ª série 1ª emissão	0,0773	IPCA	3;4	N/A	15/11/2013	15/11/2029	4	1.768	(b)
BARIGUI SEC	13L0034539	1ª série 1ª emissão	7,15	IGPM	4;6	N/A	15/12/2013	47011	2	714	(b)
ISEC SECURITIZADORA	13L0049128	6ª série 1ª emissão	0,028	CDI	1;4	N/A	19/12/2013	07/12/2018	10	609	(b)
RBCAPITALRE	14C0067901	98ª série 1ª emissão	6,71	IPCA	1;4	N/A	18/03/2014	46087	2	749	(b)
RBCAPITALRE	15F0544486	120ª série 1ª emissão	6,51	IPCA	N/A	N/A	05/06/2015	48127	2	760	(b)
SCCI SEC	15H0698161	16ª série 1ª emissão	0,05	CDI	4;5	A SR Rating	27/08/2015	05/09/2019	3	2.814	(b)
HABITASEC	15H0698669	58ª série 1ª emissão	0,115	IPCA	N/A	N/A	24/08/2015	14/08/2025	10	2.740	(b)

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

APICESECURI	16C0207926	75ª série 1ª emissão		CDI	2	N/A	26/03/2016	26/03/2018	2000	1.344	(b)
CIBRASEC	16F0132354	269ª série 2ª emissão	0,16	IPCA	1;3		17/06/2016	17/12/2017	10	1.008	(b)
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0178106	379ª série 1ª emissão	0,007	CDI	5	N/A	29/12/2016	17/12/2019	1000	1.020	(b)
APICESECURI	16L0245118	82ª série 1ª emissão	0,0115	CDI	6	N/A	28/12/2016	30/12/2019	1700	1.709	(b)
ISEC SECURITIZADORA	14K0050601	3ª série 3ª emissão	0,03	CDI	1;4	AA-LR Rating	05/11/2014	05/11/2019	15	5.112	(a); (iii)
TOTAL										103.624	

As movimentações de CRI durante o período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação) pode ser assim demonstrada:

Saldo inicial	109.086
Aquisições	2.218
Rendas	5.364
Amortizações/Rendimentos	(12.934)
A receber	(110)
Saldo final	103.624

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

classificação contábil:

[a] – Mantidos até o vencimento

[b] – Títulos para negociação

Garantias dos CRIs de acordo com a tabela acima:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Aval, nos termos da CCB;
3. Fundo de Reserva
4. Alienação Fiduciária dos imóveis
5. Alienação Fiduciária de cotas de SPE
6. Fiança

- (i) Em 17 de maio de 2017, data da incorporação, o Certificado de Recebíveis Imobiliário do emissor Gaia (Código 12H0000804) encontrava-se com parte das obrigações previstas nos documentos da operação descumpridas. Na avaliação de indicativo de *impairment* do ativo, foi considerado o Valor Presente Líquido da participação dos detentores dos CRI no projeto imobiliário objeto da Operação, por meio do Instrumento de Alienação Fiduciária de Cotas de SPE. O Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 3.891, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- (ii) Em 17 de maio de 2017, data da incorporação, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Cibrasec (Código 12L0033177) encontrava-se com parte das obrigações previstas nos documentos da operação descumpridas. Na avaliação de indicativo de *impairment* do ativo, foi considerado o saldo devedor a valor presente dos contratos do empreendimento Felicitá informado pela companhia securitizadora, cujo estágio de obra encontra-se em 99%, segundo o relatório de obras da gerenciadora de obra contratada para a data de 10 março de 2017.

Por fim, o Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 3.183, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

- (iii) Em 17 de maio de 2017, data da incorporação, o Certificado de Recebíveis Imobiliários da emissora ISEC (Código 14K0050601) encontrava-se vencido antecipadamente. O ativo teve seu vencimento antecipado decretado conforme notificação encaminhada pela ISEC Securitizadora e endereçada para a Esser Holding Ltda. em 12 de maio de 2017. Para o exercício de *impairment* foi contratada a empresa Consult Soluções Patrimoniais para mensurar o valor de venda forçada das garantias. Foi contemplada uma redução de R\$ 2.088, já incluindo os custos estimativos inerentes ao processo de excussão das garantias, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (iv) Em 17 de maio de 2017, data da incorporação, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Isec (Código 13A0003720) possui um saldo das garantias atribuídas à operação de R\$ 231 a menor comparado com o saldo devedor dos CRI. Todas as medidas com o objetivo de restaurar as garantias ao nível contratado da Operação estão sendo tomadas. O Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla o montante equivalente a diferença entre o saldo das garantias e o saldo devedor dos CRI. Desta forma, o valor em questão foi objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- (v) Em 17 de maio de 2017, data da incorporação, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Habitasec (Código 12E0031990) encontrava-se com parte das obrigações previstas nos documentos da operação descumpridas. Vale ressaltar que as obrigações pecuniárias estão adimplentes. Desta forma, o Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 602, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- (vi) Em 17 de maio de 2017, data da incorporação, o Certificado de Recebíveis Imobiliário do emissor Habitasec (Código 11L0005713) encontrava-se com parte das obrigações previstas nos documentos da Operação descumpridas. Na data de 12 de abril de 2017 houve a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária de detentores dos CRI das 3ª, 4ª e 5ª série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora, cujas deliberações tratavam da aprovação de uma proposta de reestruturação do CRI, solicitada pela devedora. Em virtude de a assembleia não ter sido instalada, e que tal renegociação afeta o fluxo de pagamentos dos CRI, foi iniciado o processo de “*stop accrual*” do papel, até a nova convocação e deliberação da aprovação da renegociação pleiteada. Desta forma, o Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 153, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

ii. Provisão para ajuste ao valor de realização - CRI

A movimentação da provisão para ajuste ao valor de realização durante o período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 segue abaixo demonstrada:

Saldo inicial	7.462
Constituição de provisão (CRI)	2.686
Reversão de provisão	-
Saldo final	10.148

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Outros créditos

Em 31 de dezembro de 2016, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Polo Capital (Código 14B0058368) foi retirado da lista de ativos de Renda Fixa dada a execução e excussão das garantias da operação. Atualmente o sindicato de detentores dos CRI possui as respectivas participações que detinha dos CRI nas lajes do empreendimento imobiliário denominado “Ed. Oceanic”, na cidade de Santos, Estado de São Paulo. O laudo de avaliação realizado pela NBA – Núcleo Brasileiro de Avaliações Ltda. contratado na época da execução indica um valor proporcional de participação do Fundo de R\$ 9.017.

Considerando a cenário macroeconômico e o quadro atual do mercado imobiliário, o gestor e a administradora entendem que tal valor não reflete a realidade atual. Desta forma, o montante de R\$ 2.705 foi objeto de registro de provisão para operações de crédito, com o objetivo de valorar a participação do Fundo no imóvel a valor justo.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações de valor dos imóveis, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A Administradora e o Gestor utilizam no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, a Administradora e o Gestor acompanham a gestão da governança corporativa dos empreendimentos imobiliários.

Não obstante a diligência da Administradora 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 da Administradora 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 Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Fatores de Risco

i. Liquidez reduzida das cotas:

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM.

ii. Restrições ao resgate de cotas:

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez reduzida das cotas” descrito no item “I” acima.

iii. Fatores macroeconômicos relevantes:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Riscos de concentração da carteira:

O Fundo teria o prazo de 3 (três) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previstos no regulamento. Desta forma, dentro deste período a diversificação dos ativos da carteira poderia ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo Imobiliários, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

v. Riscos gerais:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

vi. Riscos do prazo:

Os CRI, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do fundo pela quantidade de cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Risco de mercado:

Sem prejuízo dos Riscos do Prazo, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

viii. Risco de crédito:

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

ix. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI:

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

x. Risco proveniente do uso de derivativos:

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

xi. Risco tributário:

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

xii. Risco do investimento nos ativos de liquidez.

O Fundo, quando de sua constituição, poderá investir a totalidade do seu patrimônio líquido nos Ativos de Liquidez e toda vez que os Ativos Imobiliários forem liquidados, o Fundo poderá aplicar os recursos de tais liquidações em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Imobiliários para investir ou até o momento que amortize as cotas do Fundo no valor de tais liquidações. Adicionalmente, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato também poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xiii. Cobrança dos ativos imobiliários, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Imobiliários, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

xiv. Risco de desenquadramento passivo involuntário:

Sem prejuízo do estabelecido nos itens 13.4.2 e 13.4.3 do Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade esperada pelos cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será realizado de forma favorável aos cotistas,

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

xv. Risco de amortização antecipada das cotas:

As cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na cláusula 14 do Regulamento do Fundo.

Na ocorrência de amortização antecipada das cotas, não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

xvi. Risco relativo à concentração e pulverização:

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

xvii. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos prospectos de oferta das cotas:

Os prospectos contêm e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

xviii. O Fundo poderia vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas cotas, o que poderia resultar em uma diluição da participação do cotista:

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo poderia vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas tendo em vista que o item 22.1 do Regulamento prevê que o Fundo poderia emitir até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas poderiam ter as suas participações no Fundo diluídas.

xix. Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

xx. Risco jurídico:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

xxi. Não existência de garantia de eliminação de riscos:

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Patrimônio Líquido

As cotas do Fundo correspondiam a frações ideais de seu patrimônio, tinham a forma escritural e seriam mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o escriturador de cotas.

Todas as cotas tinham direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

a. Emissão

O Fundo poderia emitir até 5.000.000 de cotas, sendo certo que cada nova emissão deveria ser aprovada em assembleia geral de cotistas do Fundo, na forma prevista no Regulamento.

Em 11 de novembro de 2011, foram emitidas 401.934 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas no valor total de R\$ 40.193. Em 29 de agosto de 2012, foi realizada uma segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 649.039 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas pelo montante de R\$ 67.500.

Não houve emissão de novas cotas no período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017.

b. Amortização

O Fundo poderia amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificasse a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos imobiliários do Fundo e/ou da alienação dos ativos imobiliários.

c. Resgate

Não era permitido o resgate de Cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas do Fundo eram negociadas na BM&FBovespa, pelo código XPGA11, sendo que a última negociação no período foi realizada em 16 de maio de 2017 ao preço de R\$ 91,83.

e. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação), levaram em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

O Fundo deveria distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos do Regulamento, os rendimentos auferidos no semestre eram 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 seria 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.

Base de cálculo - Lucro líquido contábil	2.090
(+/-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	1.922
(+/-) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	58
(+/-) Lucro contábil acumulado de exercícios anteriores	4.383
(=) Lucro líquido ajustado - base para cálculo de distribuição [A]	8.453
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.030
Rendimentos apropriados [B]	7.220
Rendimentos pagos no período	7.220
Rendimentos do exercício anterior pagos no período	1.251
Total rendimentos pagos no período	8.467
% (B)/(A) (*)	85,41%

(*) O Fundo, devido ao evento de incorporação ter ocorrido antes do término do semestre, os rendimentos distribuídos e apurados até a data da incorporação foram 85,41%.

O total dos rendimentos pagos no período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 corresponde a 6,98% do capital social integralizado.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<u>Período</u>	<u>Valor da Cota</u>	<u>PL médio</u>	<u>Rentabilidade % (*)</u>
1º de janeiro a 17 de maio de 2017	97,6217	106.369	1,89

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços do Fundo até a data da incorporação eram:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	XP Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

<u>Despesas administrativas</u>	<u>Valores em R\$</u>	<u>% sobre PL Médio</u>
Serviços técnicos especializados	111	0,10%
Taxa de gestão	216	0,20%
Taxa de administração e performance	65	0,06%
Taxa de custódia	47	0,04%
Despesas tributárias	47	0,04%
CVM	9	0,01%
Outras despesas administrativas	174	0,16%
Total:	669	0,62%

Patrimônio Líquido Médio 106.369

a. Remuneração da Administradora e do Custodiante

i. Administradora e Gestor

A Administradora recebia, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração no montante de 1,10% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que faria

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

jus ao montante mínimo mensal de R\$ 15 sempre que a aplicação daquele percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo resultasse em montante inferior a tal valor.

Na taxa de administração já estava contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do contrato de gestão.

Na taxa de administração já estava contemplada a taxa de consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

ii. Taxa de performance

O Gestor, sem prejuízo da taxa de gestão, recebia, a título de participação nos resultados uma taxa de performance, equivalente a 11% (onze por cento) do rendimento que excedesse o Benchmark (NTN-B com vencimento, em cada apuração, mais próximo de 6 anos), em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração.

A Taxa de Performance era calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que: (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance teria início na data da primeira integralização de cotas do fundo; e (ii) sempre que houvesse amortização de cotas, a taxa de performance seria excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do Fundo e paga semestralmente.

Para efeito do cálculo da taxa de performance, em cada data base, era considerado como início do período a data de integralização de cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir:

$$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$

Onde,

RD = Rentabilidade Diária

VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base

Rend = Rendimentos pagos na data base

VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base

Durante o período de 1º de janeiro a 17 de março de 2017 (data da incorporação) não houve apropriação da taxa de performance.

11 Alterações estatutárias

Conforme Termo de Apuração de Consulta Formal realizado em 15 de maio de 2017 foram deliberados:

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(a) Ratificar as alterações realizadas pela Administradora ao regulamento do Fundo em 15 de setembro de 2016 e 11 de outubro de 2016, respectivamente, em atendimento às modificações introduzidas na Instrução CVM 472, em decorrência da Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

(b) Aprovação das contas e as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016; e

(c) Incorporação do Fundo no Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25 e a consequente relação de troca das cotas dos fundos em decorrência da incorporação com base em seu valor patrimonial, bem como o desdobramento das cotas à razão de 1:10, de forma que cada cota atual do Fundo passe a representar 10 (dez) cotas do Fundo Incorporador e que as frações de cotas que sobraem após a incorporação em decorrência da relação de troca sejam segregadas a fim de formar números inteiros de cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na BM&FBovespa, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos do Protocolo de Justificação de Incorporação.

12 Evento societário – Incorporação

Em Fato Relevante de 31 de março de 2017 a Administradora propôs a incorporação integral do Fundo pelo Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Maxi Renda”), na data da incorporação (posição anterior à incorporação), 17 de maio de 2017, que foi aprovada por 27,23% das cotas emitidas do Fundo em 15 de maio de 2017, através da apuração das Consultas Formais pela Administradora, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11.

Os saldos dos ativos e passivos do XP Recebíveis (Fundo incorporado), em 17 de maio de 2017, transferidos para o Maxi Renda (Fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidades	5
Cotas de fundo de investimento	2.772
Certificado de recebíveis imobiliários	103.624
Outros ativos	9.154
Provisão para ajuste ao valor de realização	(12.853)
Passivos diversos	(104)
Patrimônio líquido incorporado	<u>102.598</u>

De acordo com o Protocolo de Justificação Definitivos de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário, arquivado na CVM no dia 15 de maio de 2017, a data-base para definição das relações de troca na Incorporação foi o dia 9 de maio de 2017, que foi o último dia útil do prazo de envio pelos cotistas do voto através da Consulta Formal. Para fins de

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

determinação de: (i) desdobramento de cotas do Fundo; e (ii) relação de troca das cotas do Fundo por cotas do Fundo incorporador, foram adotadas a relação de troca e as quantidades de cotas dos respectivos fundos, como se seguem:

Quantidade de cotas do Fundo incorporado - antes do desdobramento [A]:	1.050.973
Desdobramento das cotas (1:10) [B]=[A]*10:	10.509.730
Relação de troca - cada cota do Fundo incorporado dá direito a [C]:	0,936743608 cotas do Maxi Renda
Quantidade de cotas do Fundo incorporador atribuída aos cotistas do Fundo incorporado [D]=[B]*[C]:	9.844.922

13 Política de divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária; e a ata da Assembleia geral extraordinária;

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

- a. A publicação de informações referidas neste Capítulo, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.
- b. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.
- c. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.
- d. A Administradora deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos do Capítulo aos Cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- e.
- f. A Administradora deverá disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:
 - I. edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
 - II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
 - III. fatos relevantes; e
 - IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo.

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

14 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 17 de maio de 2017, outros fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor mantinham aplicação no Fundo no montante de R\$ 14.164, equivalente a 145.093 cotas.

O Fundo pagava taxa de administração e gestão à Administradora e ao Gestor conforme detalhado na nota explicativa nº 10.

16 Demandas judiciais

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

17 Instrumentos financeiros

O Fundo mantinha operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos era efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consistia em acompanhamento permanente das condições contratadas versus as condições vigentes no mercado. O Fundo não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas definidas no Regulamento do Fundo.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros do Fundo foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, estimativas e metodologias apropriadas. Entretanto, foram aplicados julgamentos e interpretações para produzir o valor de realização mais adequado. Os montantes estimados a partir dessa metodologia não necessariamente podem ser realizados no mercado de troca corrente.

O acompanhamento desses instrumentos financeiros é realizado pela administração através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

a. Classificação de instrumentos financeiros

Para realizar a evidenciação requerida pelo Pronunciamento Técnico CPC 40, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos inputs usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: premissas, para o ativo ou o passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do input de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 17 de maio de 2017:

	Mensurações de valor justo			
	Saldo em 17 de maio de 2017	Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)	Outros <i>inputs</i> significativos observáveis (Nível 2)	<i>Inputs</i> significativos não observáveis (Nível 3)
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	2.772	-	2.772	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	103.624	-	-	103.624
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
R\$	106.396	-	2.772	103.624
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

O valor justo dos demais instrumentos financeiros, ou seja, outros créditos, contas a receber e a pagar, taxa de administração a pagar e rendimentos a distribuir, aproxima-se do valor justo devido ao curto prazo para liquidação financeira.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Técnicas de avaliação e *inputs* significativos não observáveis

O quadro a seguir demonstra as técnicas de avaliação utilizadas na mensuração dos valores justos de nível 2 e 3, bem como os *inputs* significativos não observáveis utilizados.

Descrição	Técnica de avaliação	<i>Inputs</i> significativos não observáveis	Relacionamento entre <i>inputs</i> significativos não observáveis e mensuração do valor justo O valor justo estimado poderia aumentar (reduzir) se:
Certificados de Recebíveis Imobiliários	Esses ativos são valorizados ao valor de mercado. É calculado o valor de curva de cada ativo, que é descontado pelo spread de crédito.	<ul style="list-style-type: none">• Spread de crédito.	<ul style="list-style-type: none">• as taxas de desconto ajustadas ao risco forem menores (maiores).
Cotas de fundos de investimentos – ICVM 409/555	Os investimentos em cotas de fundos de investimento (ICVM 555) são registrados pelo custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido, líquido de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) sobre a valorização da cota.		

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 17 de maio de 2017 (data da incorporação)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Eventos subsequentes

Não foram observados eventos subsequentes relevantes até a emissão dessas demonstrações financeiras.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
CRC-RJ 084173/O-1
Contador

Fausto Silva Filho
CPF: 029.481.427-25
Diretor