

## XP Corporate Macaé - FII (XPCM11) CNPJ: 16.802.320/0001-03

### > PERFIL DO FUNDO

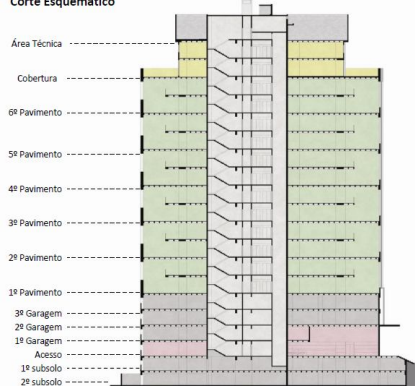
Os recursos do Fundo foram investidos na aquisição do Imóvel The Corporate Macaé situado na cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio de pagamento de rendimento advindo da locação do Imóvel. **Público Alvo:** Investidores em geral.

### > ATIVO DO FUNDO

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nome do Imóvel</b> | The Corporate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tipo</b>           | Edifício Comercial Corporativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Localização</b>    | Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370 – Bairro dos Cavaleiros – Macaé, RJ                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Composição</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Torre única</li> <li>14 pavimentos: 2 subsolos, 1 pavimento de acesso, 3 pavimentos de garagem, 6 pavimentos de escritórios (com mezanino), 1 cobertura de escritório, 1 pavimento mecânico</li> <li>Estacionamento com 721 vagas</li> <li>Área construída: 18.640 m<sup>2</sup> (ABL Total)</li> </ul> |
| <b>ABL Total</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Locatário</b>      | Petrobrás – Petróleo Brasileiro S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Infraestrutura</b> | Estacionamento com 721 vagas, 9 elevadores privativos, ar condicionado central, sala de convenções, segurança patrimonial                                                                                                                                                                                                                      |



Corte Esquemático



Quadro de Áreas

| Andar               | Área Privativa Total           |
|---------------------|--------------------------------|
| 1º Andar            | 1.617,62 m <sup>2</sup>        |
| 1º Andar - Mezanino | 1.116,78 m <sup>2</sup>        |
| 2º Andar            | 1.617,62 m <sup>2</sup>        |
| 2º Andar - Mezanino | 1.116,78 m <sup>2</sup>        |
| 3º Andar            | 1.617,62 m <sup>2</sup>        |
| 3º Andar - Mezanino | 1.116,78 m <sup>2</sup>        |
| 4º Andar            | 1.617,62 m <sup>2</sup>        |
| 4º Andar - Mezanino | 1.116,78 m <sup>2</sup>        |
| 5º Andar            | 1.617,62 m <sup>2</sup>        |
| 5º Andar - Mezanino | 1.116,78 m <sup>2</sup>        |
| 6º Andar            | 1.617,62 m <sup>2</sup>        |
| 6º Andar - Mezanino | 1.116,78 m <sup>2</sup>        |
| Cobertura           | 2.234,24 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>        | <b>18.640,64 m<sup>2</sup></b> |



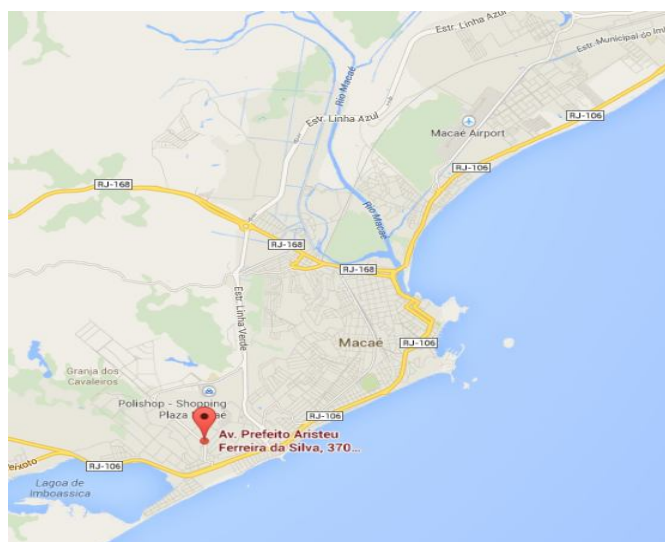
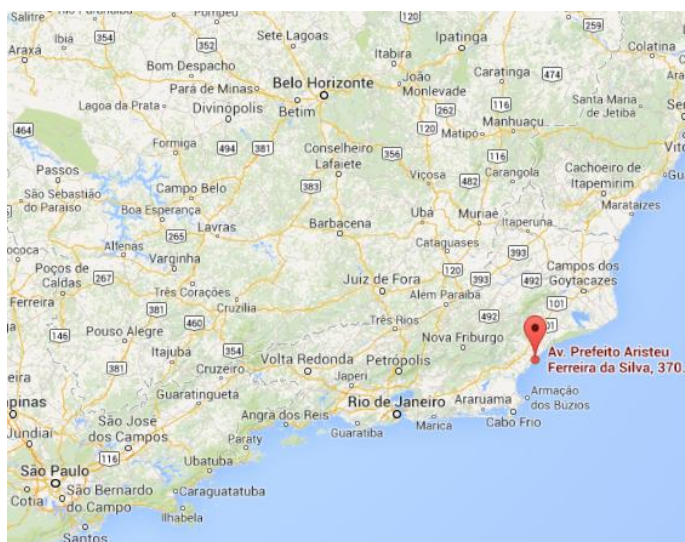
### > CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| <b>Data de Início:</b>           | Out/13 |
| <b>Data de término:</b>          | Set/23 |
| <b>Índice de reajuste anual:</b> | IGP-M  |

## > MAPA E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Veja no Google Maps:

<https://www.google.com/maps/place/Av.+Prefeito+Aristeu+Ferreira+da+Silva,+370+-+Granja+dos+Cavaleiros,+Maca%C3%A9+-+RJ,+27930-070,+Rep%C3%BAblica+Federativa+do+Brasil/@-22.4425807,-41.8109071,12z/data=!4m2!3m1!1s0x96312f0b95cd2f0x5569aaf8e9898dca:hl=pt-BR>



## > COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de agosto, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$0,75/cota que, com o preço de fechamento da cota na BM&FBOVESPA em 29/07/2016 de R\$79,03 representou um retorno bruto de 0,95% a.m., ou 11,39% a.a., sendo este valor isento de imposto de renda para as pessoas físicas nos termos previstos em lei.

O volume de negociação das cotas do Fundo referente ao mês de agosto/2016 no mercado secundário no período foi de R\$ 5,2 milhões, que equivale a média diária de R\$ 226 mil na BM&FBOVESPA.

No próximo mês o Fundo deverá receber o valor da Locação Complementar II reajustado pelo IGP-M, calculado com base no mês de agosto (mês de competência do reajuste).

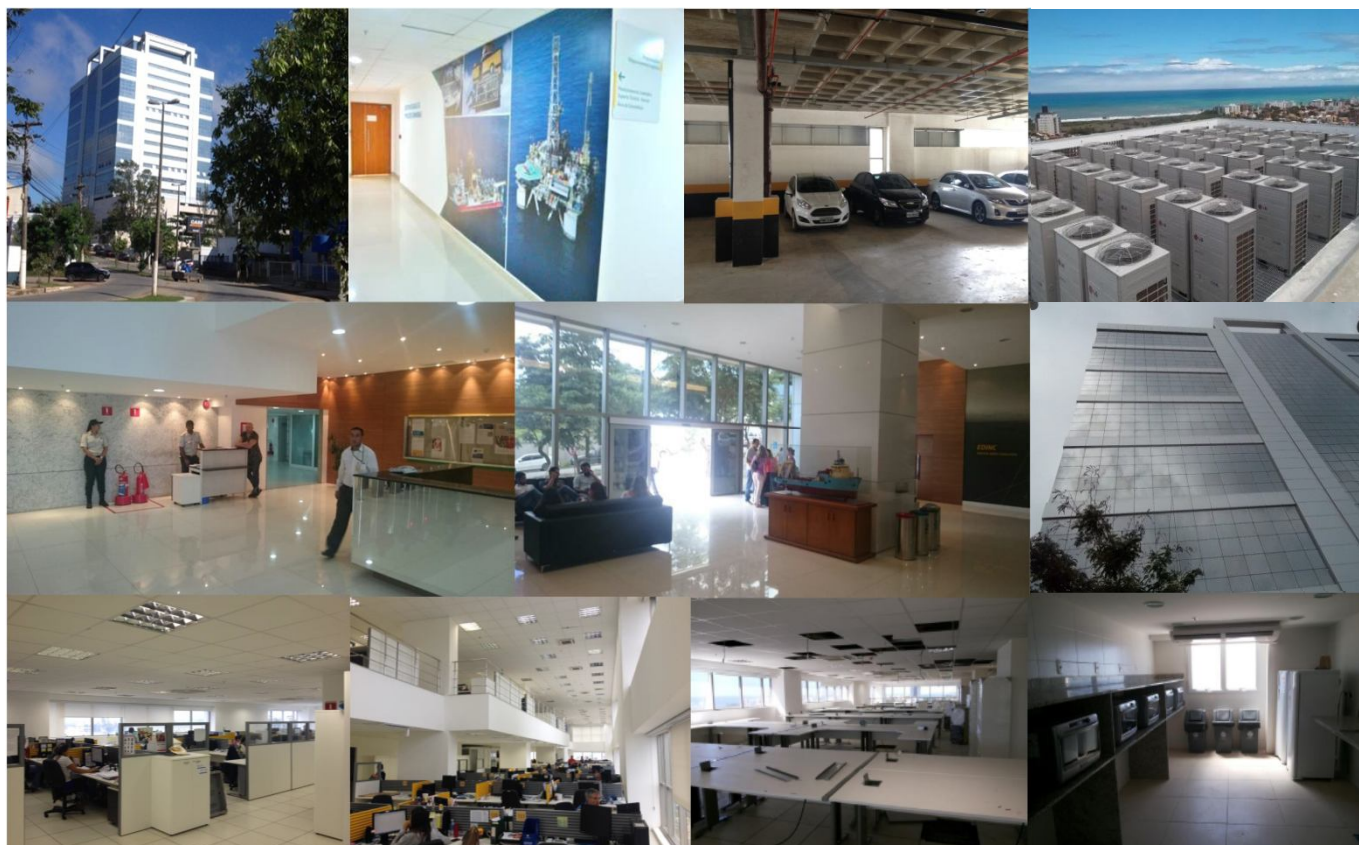
### **Ocupação do imóvel:**

Atualmente a Petrobras ocupa o imóvel com cerca de 1.900 funcionários, pertencentes à Unidade de Serviços Submarinos da Petrobras (US-SUB), Unidade de Serviços de Contratação e também as equipes de apoio da TIC e Serviços Compartilhado.

## > ENVIO DE RELATÓRIOS MENSAIS POR EMAIL

Receba os relatórios mensais dos FII's da XP Gestão por e-mail se cadastrando através da chave:  
[ri@xpgestao.com.br](mailto:ri@xpgestao.com.br)

## > FOTOS DO IMÓVEL



> INDICADORES DE DESEMPENHO DO FUNDO

**PL médio, Rentabilidade e Distribuições**

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| PL do fundo (R\$) - média 12 meses         | 199.697.337 |
| Rentabilidade XPCM11 - ult 12 meses *      | 17,98%      |
| Distribuição R\$/cota acumulada - ano      | 6,78        |
| Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses | 10,18       |

\* Considera a variação do papel na Bolsa e os rendimentos distribuídos no período

**RENTABILIDADE DO FUNDO**

| Mês                            | set-15      | out-15      | nov-15      | dez-15      | jan-16      | fev-16      | mar-16      | abr-16      | mai-16      | jun-16      | jul-16      | ago-16      |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| PL do fundo                    | 199.198.674 | 198.761.599 | 199.201.544 | 199.250.835 | 199.549.274 | 199.727.028 | 199.895.391 | 199.837.114 | 200.230.473 | 200.082.840 | 200.243.114 | 200.390.162 |
| Valor patrimonial/cota         | 82,50       | 82,32       | 82,50       | 82,52       | 82,64       | 82,72       | 82,79       | 82,76       | 82,93       | 82,86       | 82,93       | 82,99       |
| Cotação em bolsa (XPCM11)*     | 72,00       | 75,00       | 76,01       | 72,60       | 61,00       | 58,00       | 63,85       | 61,50       | 61,99       | 65,50       | 76,69       | 79,03       |
| Variação da cota na Bovespa**  | -6,75%      | 5,37%       | 2,47%       | -3,37%      | -14,95%     | -3,53%      | 11,78%      | -2,33%      | 2,26%       | 7,18%       | 18,68%      | 4,07%       |
| TIR desde o IPO (a.a.)*        | -2,35%      | -0,74%      | 0,03%       | -0,98%      | -5,39%      | -6,18%      | -3,28%      | -3,78%      | -3,18%      | -1,51%      | 2,56%       | 3,45%       |
| Volume negociado (R\$)         | 5.179.631   | 2.938.775   | 2.803.621   | 6.197.395   | 3.658.056   | 3.329.635   | 2.578.804   | 4.523.634   | 4.464.548   | 3.152.565   | 7.344.703   | 5.207.239   |
| Distribuição/cota              | 0,82        | 0,82        | 0,88        | 0,88        | 0,88        | 0,88        | 0,88        | 0,88        | 0,88        | 0,88        | 0,75        | 0,75        |
| Rendimento % (a.m.) *          | 1,14%       | 1,09%       | 1,16%       | 1,21%       | 1,44%       | 1,52%       | 1,38%       | 1,43%       | 1,42%       | 1,34%       | 0,98%       | 0,95%       |
| Rendimento % (a.a.) *          | 13,67%      | 13,12%      | 13,89%      | 14,55%      | 17,31%      | 18,21%      | 16,54%      | 17,17%      | 17,04%      | 16,12%      | 11,74%      | 11,39%      |
| NTN-C - 01/04/2021 (cupom) *** | 7,03%       | 6,80%       | 6,88%       | 6,72%       | 6,42%       | 6,12%       | 5,74%       | 5,53%       | 5,57%       | 5,58%       | 5,50%       | 5,50%       |
| NTN-C - 01/04/2021 (mês) ****  | 0,62%       | 3,52%       | 1,71%       | 1,72%       | 2,93%       | 3,04%       | 1,11%       | 1,62%       | 1,12%       | 2,12%       | 0,95%       | 0,62%       |
| Data distribuição              | 15/10/2015  | 16/11/2015  | 14/12/2015  | 15/01/2016  | 16/02/2016  | 14/03/2016  | 14/04/2016  | 13/05/2016  | 14/06/2016  | 14/07/2016  | 12/08/2016  | 15/09/2016  |

Valores em R\$

\* Considera cotação de fechamento do mês

\*\* Considera o preço da emissão e o preço de fechamento do mês em referência

\*\*\* Cupom NTN-C: Taxa Indicativa divulgada no último dia do mês pela Anbima (a.a.)

\*\*\*\* Rentabilidade no mês da NTN-C - 01/04/2021 (variação do PU + fluxo de caixa)

\*\*\*\*\* Os valores do patrimônio líquido do fundo de Dez/14 e Abr/15 foram impactados por ajustes contábeis realizados pelo administrador na forma de contabilizar a securitização de parte dos aluguéis do fundo

**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO**

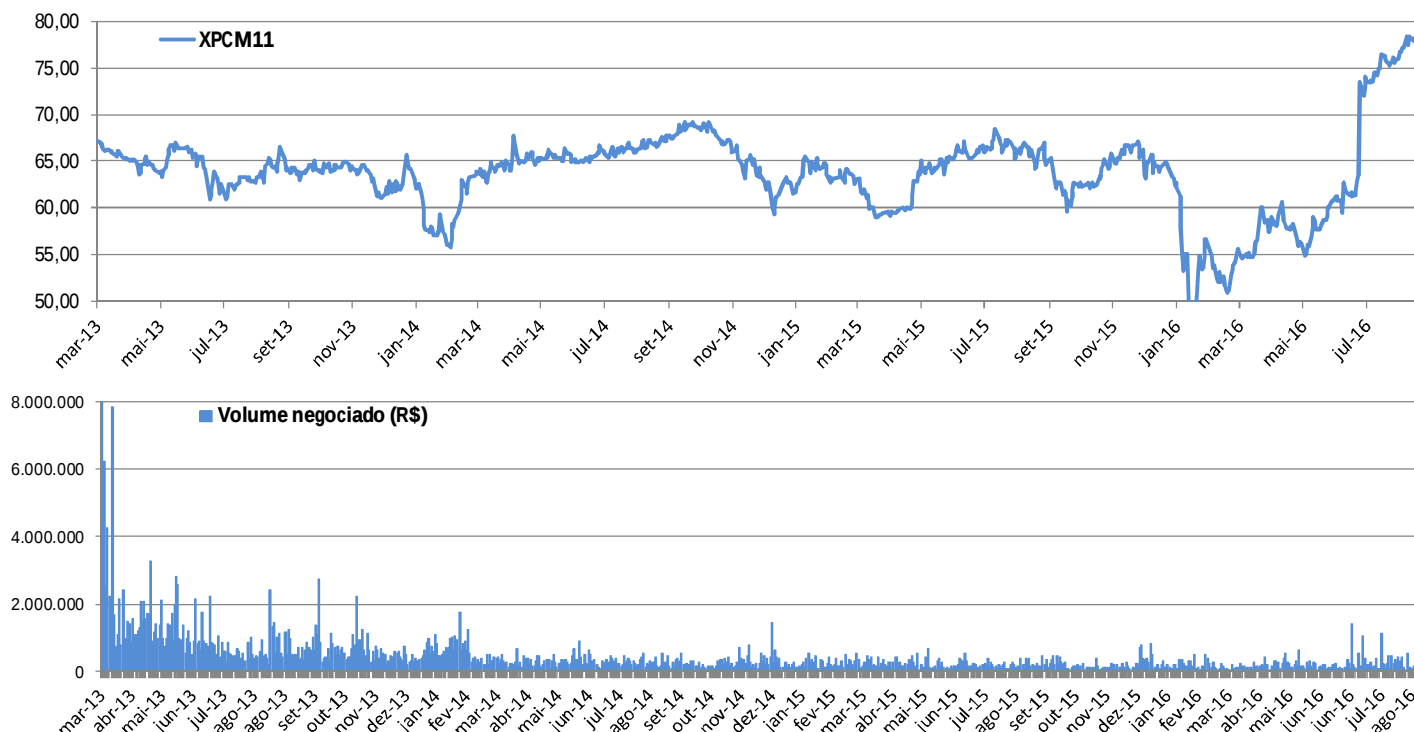
| Mês                     | mar-16    | abr-16    | mai-16    | jun-16    | jul-16    | ago-16    |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Receitas (aluguel)      | 2.266.890 | 2.266.890 | 2.266.890 | 2.266.890 | 1.953.701 | 1.953.701 |
| Receita financeira      | 23.803    | 20.311    | 21.498    | 23.185    | 21.053    | 12.688    |
| Outras receitas         | 10.748    | 10.748    | 10.748    | 10.748    | 10.748    | 10.748    |
| Total Receitas          | 2.301.441 | 2.297.949 | 2.299.136 | 2.300.823 | 1.985.502 | 1.977.137 |
| Despesas do Fundo       | 122.095   | 181.606   | 132.206   | 135.140   | 160.309   | 150.620   |
| Reserva de Contingência | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Distribuição            | 2.124.822 | 2.124.822 | 2.124.822 | 2.124.822 | 1.810.928 | 1.810.928 |
| Quantidade de Cotas     | 2.414.570 | 2.414.570 | 2.414.570 | 2.414.570 | 2.414.570 | 2.414.570 |
| Distribuição (R\$/cota) | 0,88      | 0,88      | 0,88      | 0,88      | 0,75      | 0,75      |

Valores em R\$

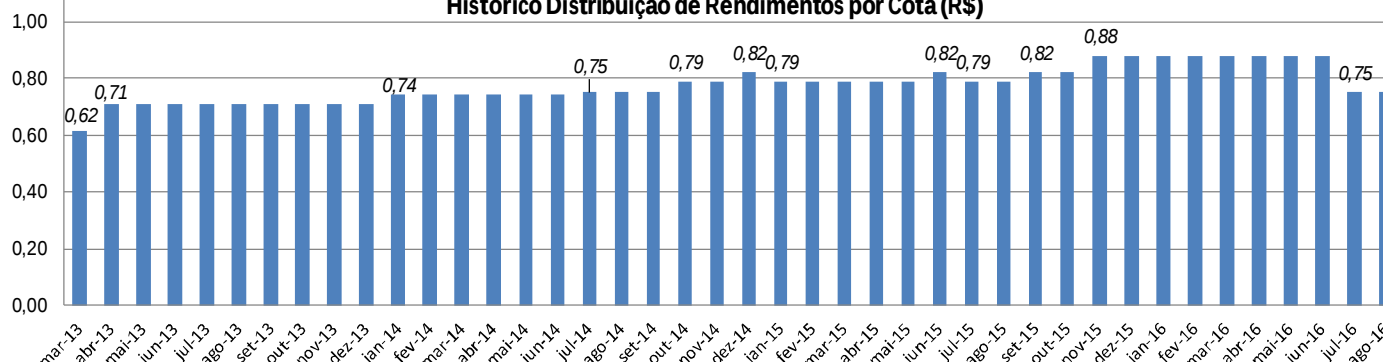
\* Os valores apresentados acima são base "caixa". O resultado (contábil) é apresentado mensalmente nos balancetes disponíveis na página da administr

## MOVIMENTO NA BOVESPA

Série de preços ajustada pelos rendimentos mensais



### Histórico Distribuição de Rendimentos por Cota (R\$)



## INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

**Fundo:** XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário

**Tipo de Fundo:** Fundo de Investimento Imobiliário

**Gestor:** XP Gestão de Recursos Ltda.

**Administrador:** Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

**Consultor Imobiliário:** Atlantes Operações Estruturadas

**Data de início do Fundo:** 06/03/2013

**Valor inicial da cota:** R\$100,00

**Taxa de Administração (inclui Custódia, Gestão e Consultor Especializado):** 0,80 %a.a.

**Negociação das cotas:** BM&FBOVESPA

**Código Bovespa:** XPCM11

**Isin code:** BRXPCMCTF009



ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

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 PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTIVER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DATA DE INÍCIO DO XP CORPORATE MACAÉ FII: 05/03/2013. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - 3º ANDAR - VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP. DATA BASE DO MATERIAL 31/08/2016.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [RI@XPGESTAO.COM.BR](mailto:RI@XPGESTAO.COM.BR) OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)