



Comentário do Gestor

No mês de setembro de 2024, não foi possível declarar rendimentos, sendo certo que, na hipótese de serem celebrados novos contratos de locação cujos aluguéis sejam suficientes para cobertura das despesas operacionais recorrentes do Imóvel e do Fundo, tal situação poderá ser revista.

Os esforços da Administradora, Gestora, Consultora Imobiliária e a CBRE continuam em direção à comercialização das áreas vagas e redução da vacância. Conforme Fato Relevante de 12/09/24, divulgado na CVM, o Fundo firmou novo contrato de locação com empresa do setor de óleo e gás para uma área de 3.041,75 m² de ABL, com prazo de vigência de 10 anos e data de início em 12/09/24. Além disso, no mês de setembro uma locatária expandiu 90 m², nas condições comerciais do contrato original. Com isso, a taxa de vacância física foi reduzida para 62% no fechamento do mês de setembro de 2024.

Sobre as disponibilidades, é estimado que os recursos mantidos em caixa pelo Fundo sejam suficientes para suportar as despesas recorrentes do Imóvel e do Fundo até meados de 2025. Neste cenário, já foi implementada a suspensão do pagamento da Taxa de Administração, incluindo a taxa de gestão, e excluindo os custos relacionados à contabilidade, conforme divulgado no Fato Relevante de 03/09/24 publicado na CVM. Ainda em relação ao resultado do mês, vale mencionar que uma locatária por questões operacionais não pagou o aluguel com vencimento no mês de setembro, sendo certo que o Fundo está em tratativas para a resolução da pendência o mais breve possível.

Por fim, sobre as perspectivas para os próximos meses, considerando o aumento da ocupação, espera-se que naturalmente as despesas operacionais para manutenção e preservação do edifício, suas instalações e equipamentos (elevadores, portões, catracas, controle de acesso, segurança, energia, e etc.) sejam majoradas, o que poderá pressionar ainda mais o caixa do Fundo. Vale mencionar que todas as despesas do Fundo e do Imóvel estão constantemente sob revisão para o alcance de maior otimização, eficiência e economia, sobretudo nas rubricas mais representativas (energia, manutenção e limpeza), com a implementação de novos processos de concorrência, que estão em andamento.

Objetivo do Fundo:

O XP Corporate Macaé FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, do edifício The Corporate situado na Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370, no Bairro Novo Cavaleiros, município de Macaé - RJ.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

06/03/2013

CNPJ:

16.802.320/0001-03

Código B3 / ISIN :

XPCM11 / BRXPCMCTF009

Patrimônio Líquido – ago-24:

R\$ 69.677.008,14

Número de Cotistas / ago-24:

20.355

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Taxa e Administração:

0,80% a.a.

Taxa de Performance:

-

Benchmark:

-

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Distribuição de Rendimentos

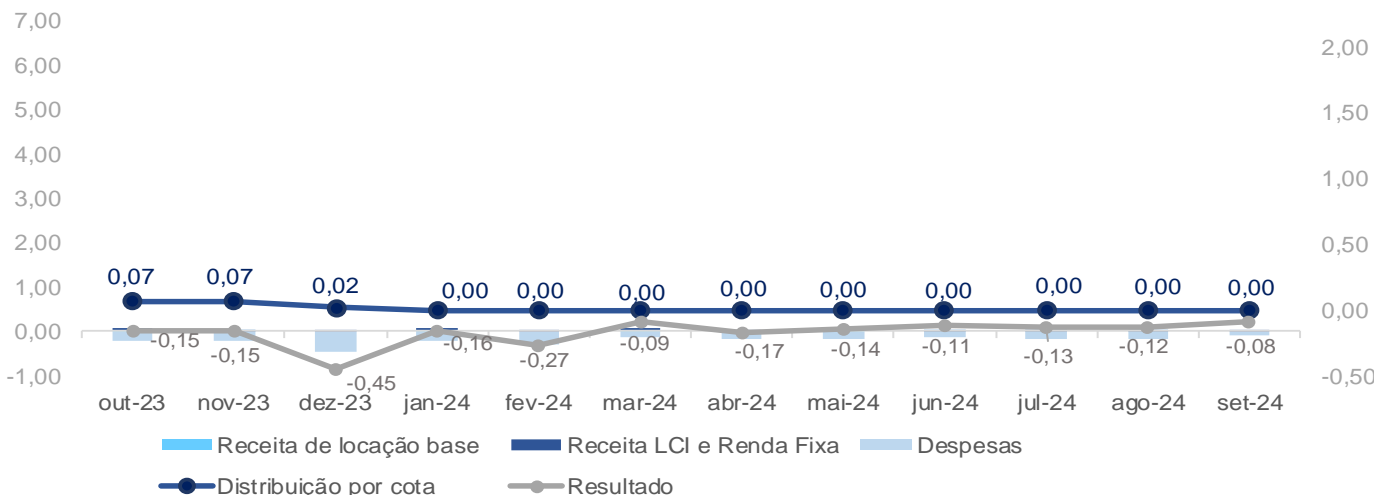
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, se houver base positiva de resultados, de forma a evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93), que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	set-24	2024	12 meses
Receitas¹	16.924	640.429	921.095
Receita de Locação / Multa	0	425.419	567.225
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	16.924	215.010	353.870
Despesas²	-208.823	-3.686.432	-5.779.046
Despesas Imobiliárias	-195.507	-2.319.977	-3.942.788
Despesas Operacionais	-13.316	-1.366.454	-1.836.258
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	-191.899	-3.046.003	-4.857.951
Rendimento distribuído	0	0	386.331
Distribuição média por cota	0,00	0,00	0,01

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI: apurada somente quando da liquidação financeira. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. ³Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, entre outros. ²Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Fontes: Atlantes / XP Asset.

Resultado Financeiro

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

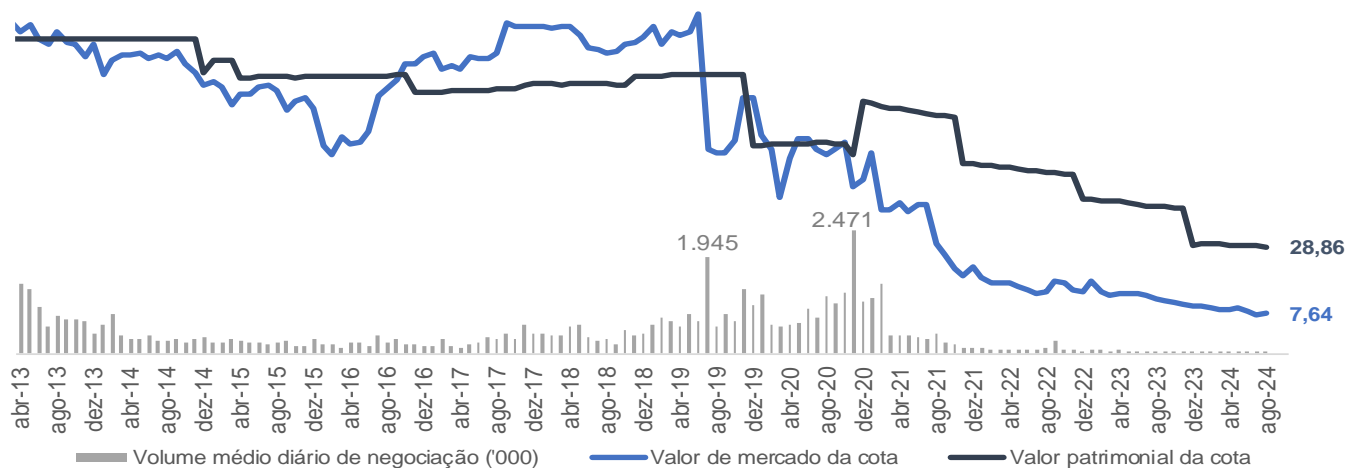


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fontes: Rio Bravo e XP Asset.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo⁴:



⁴A reavaliação anual do Imóvel do Fundo gerou as principais variações patrimoniais ao longo do tempo. Fontes: XP Asset / B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 46.924 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 0,4 milhão.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 17 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 7,64 por cota.

XP Corporate Macaé FII	ago-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	363.521	4.552.665	7.420.212
Negociações (# cotas)	46.924	506.259	774.399
Giro ⁵	2,0%	21,5%	32,6%
Valor de mercado (R\$)			18.447.315
Cotas (#)			2.414.570

⁵Calculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel. *Estimado

Rentabilidade

A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

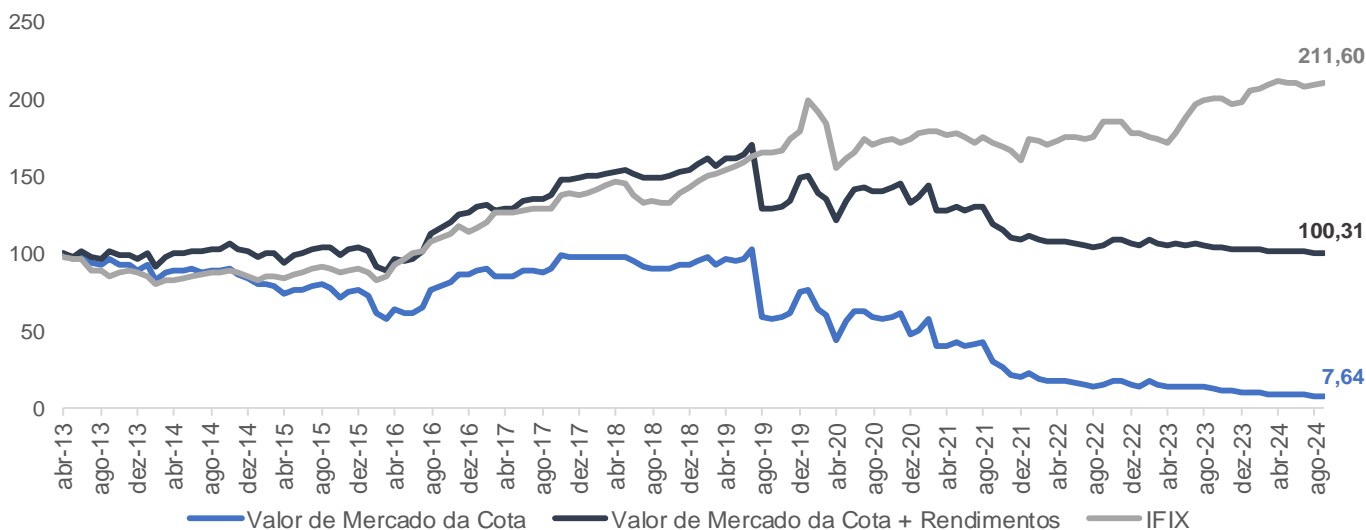
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Corporate Macaé FII	ago-24 ⁵	2024 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	69.677.008	70.831.145	77.962.326
Valor Patrimonial (cota)	28,86	29,33	32,29
Valor Mercado (cota)	7,64	8,79	9,43
Resultado de capital bruto	3,95%	-25,39%	-36,81%
TIR Bruta (% a.a.) ⁸	-	-	-
Retorno Total Bruto	3,95%	-25,20%	-34,33%
IFIX	0,86%	2,48%	5,62%
Diferença vs IFIX	3,09%	-27,68%	-39,95%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "ago-24", em 29/12/23 para "2024", em 31/08/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/08/24.

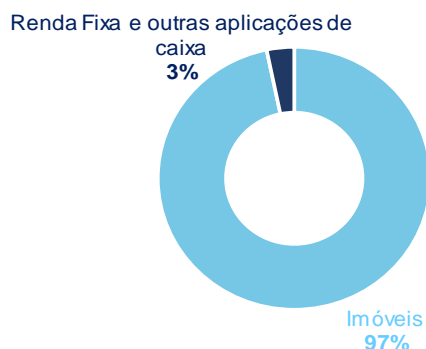
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



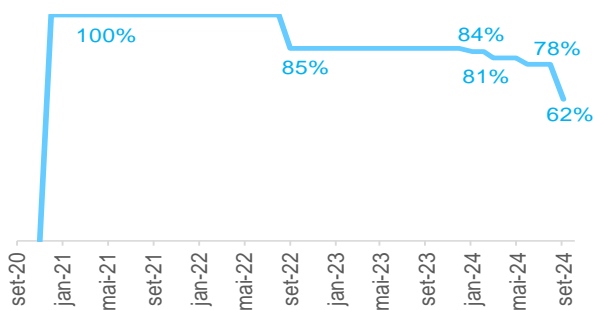
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância física (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

The Corporate



Fonte: XP Asset

Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370

Bairro: Novo Cavaleiros

Área bruta locável: 19.664,23 m²

Participação: 100%

Fotos Internas do Imóvel



Vago

Área Bruta Locável:

12.272,94 m²

Locatário 1 (12º pavimento-tipo e 13º mezanino)

Setor de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/09/2022
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	31/08/2027
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Setembro
Área Bruta Locável:	3.041,75 m ²

Locatário 2 (16º pavimento-tipo, parcial)

Setor de atuação:	Energia
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/01/2024
Prazo de locação (meses):	72
Vencimento:	01/01/2030
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Janeiro
Área Bruta Locável:	185,62 m ²

Locatário 3 (Conjunto 602 do 14º e 15º pavimentos)

Setor de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/03/2024
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	28/02/2034
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Março
Área Bruta Locável:	481,97 m ²

Locatário 4 (16º pavimento-tipo – parcial e Conj. 7 do 17º pav.)

Setor de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/06/2024
Prazo de locação (meses):	72
Vencimento:	31/05/2030
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Junho
Área Bruta Locável:	640,20 m ²

Locatário 5 (Conjuntos 401-406 do 10º e 11º pavimentos)

Setor de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/09/2024
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	11/09/2034
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Setembro
Área Bruta Locável:	3.041,75 m ²

Perguntas e Respostas (01/12)

Atualizações – Custos de Manutenção do Imóvel e Despesas do Fundo

Frente à desocupação completa do imóvel do Fundo, em 31/12/2020, a Gestora, o Consultor Imobiliário e a Administradora do Fundo tomaram diversas ações de minimização / otimização de custos com vistas à preservação do caixa necessário à realização de manutenções corretivas e preventivas no imóvel, além da redução do custo condominial do imóvel:

- a) Despesas do Fundo: reduzimos o valor mensal recorrente de despesas do próprio Fundo em R\$ 74,3 mil, equivalente a uma redução de 83% em relação àquelas incorridas antes da desocupação do prédio, o que envolveu principalmente diminuição de custos de prestadores de serviço. As demais despesas recorrentes são cobradas em seu nível mínimo e estão devidamente cobertas pelas receitas do Fundo (indenização da rescisão da Petrobras).
- b) Reconfiguração básica do imóvel frente à desocupação: o primeiro desafio enfrentado pelo Fundo foi configurar a manutenção básica e principalmente a segurança do imóvel logo no dia da desocupação, o que conseguimos com sucesso. Sendo assim, o prédio conta com segurança armada 24h, administradora predial (CBRE), manutenção de equipamentos, posto de bombeiros (conforme exigido pela legislação local) e serviços de limpeza.
- c) Gastos ordinários com o imóvel - Principais itens reduzidos:
 - Implantação de monitoramento remoto, com câmeras (CFTV) juntamente com o ajuste de acesso e saída do edifício, de forma a centralizar nesse posto o monitoramento presencial. Vale mencionar que não houve qualquer sinistro, e/ou ameaças à segurança física do edifício e de seus prestadores de serviços. O serviço está operante;
 - Manutenção de equipamentos: otimizadas as equipes de manutenção, com as atividades direcionadas para elétrica, refrigeração e civil;
 - Bombeiro civil: mediante às exigências da lei 9112/20, do Estado do RJ, o prédio conta hoje com bombeiro 24h, juntamente com a equipe de administração predial treinada em relação a como agir em caso de sinistro, de forma a manter o atendimento da lei;
 - Elevadores: conseguimos negociar um valor reduzido para a manutenção dos mesmos durante o período de maior vacância;
 - Energia: renegociamos a demanda contratual diante do consumo mínimo de energia durante o período de maior vacância.

Atualizações – 2024

Diante da ocupação da Ocyan, e das recentes novas locações de 2024, e do perfil multiusuário atribuído atualmente ao imóvel, a expectativa é que sejam majoradas as despesas com manutenção e de consumo ao longo do tempo, como, por exemplo, aquelas relacionadas aos elevadores, aos portões, às catracas, aos acessos, à segurança dos usuários, à energia, entre outras.

Ainda assim, sob a ótica do Gestor e do Administrador, a estrutura de custos está condizente com a realidade atual do prédio, de forma que eventuais alterações serão sempre pautadas à luz da estratégia de racionalização e otimização de despesas e também do caixa.

Para 2024, o orçamento foi feito na mesma linha de 2023, com os serviços mínimos necessários para a ocupação atual e para a devida conservação do prédio, sendo que certo que novas reduções pontuais estão sendo estudadas para maior contenção de caixa no Fundo.

Fonte: CBRE; XP Asset Management

Perguntas e Respostas (02/12)

Comunicado ao Mercado (18/03/2021) – Quitação do CRI

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Rio Bravo”), com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., responsável pela gestão do Fundo (“XP Vista ou Gestora”) e a ATLANTES OPERAÇÕES ESTRUTURADAS LTDA., consultora imobiliário do Fundo (“Atlantes” ou “Consultora”), vem, por meio desta, comunicar ao mercado e esclarecer os seguintes pontos:

Em linha com os Comunicados ao Mercado publicados nos dias 10/07/2019 e 18/12/2020 e com o Fato Relevante publicado em 31/12/2020, a Gestora vem a mercado comunicar aos cotistas que através da Multa CRI, recebida no âmbito da rescisão da locação com a Petrobras, o Fundo liquidou antecipadamente a série 8ª (oitava) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A., no valor total de R\$ 9.316.380,38 (nove milhões, trezentos e dezesseis mil, trezentos e oitenta reais e trinta e oito centavos), em 23/02/2021. Ainda no âmbito da liquidação do CRI, o montante de R\$ 347.567,13 (trezentos e quarenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e treze centavos) do fundo de reserva foi destinado aos investidores, conforme estabelecido nos instrumentos do CRI, e o excedente de caixa, após quitação integral dos investidores e das despesas finais da operação, no valor de R\$ 478.126,47 (quatrocentos e setenta e oito mil, cento e vinte e seis reais e quarenta e sete centavos), foi transferido de volta ao Fundo (cedente) em 03/03/2021 para o devido encerramento do patrimônio separado. Dessa forma, nesta data, o Fundo recebeu o Termo de Quitação e Liberação de Garantias da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.

Este comunicado também está disponível no site da CVM.

Perguntas e Respostas (03/12)

Fato Relevante (09/09/2022) – Nova Locação

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Rio Bravo”), com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), e em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., responsável pela gestão do Fundo (“Gestora”), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato”) relativo aos conjuntos 105, 205, 305, 405, 505 e 605, correspondentes ao 12º pavimento-tipo e 13º mezanino jirau, do Edifício Corporate Macaé, localizado em Macaé/RJ, com área BOMA correspondente a 3.041,75 m² (três mil, quarenta e um vírgula setenta e cinco metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 01/09/2022 (“Prazo”). Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de 100% (cem por cento) para 85% (oitenta e cinco por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,23 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, é estimada em aproximadamente R\$ 0,02 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não consideram a receita oriunda da multa da Petrobras.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Em caso de dúvidas, favor entrar em contato com nosso RI através do e-mail ri@xpasset.com.br.

Perguntas e Respostas (04/12)

Fato Relevante (02/05/2023) – Sumário de decisões

Aos Senhores Cotistas do XP CORPORATE MACAE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII Ref.: Resultado da Consulta Formal nº 01/2023. Prezados Senhores Cotistas, A Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Rio Bravo Administradora do XP CORPORATE MACAE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII, inscrito no CNPJ sob nº 16.802.320/0001-03 ("Fundo"), vem, pela presente, informar aos senhores cotistas acerca do resultado da Consulta Formal nº 01/2023 Consulta Formal 31 de março de 2023, publicada no site da Administradora, da B3 S.A. Brasil Bolsa e Balcão e da Comissão de Valores Mobiliários, cujo encerramento do prazo para posicionamento quanto às matérias objeto de deliberação se deu no às 15h do dia 02 de maio de 2023.

Em pauta ordinária: (i) 67,56% (sessenta e sete vírgula cinquenta e seis por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Em pauta extraordinária: (ii) 91,39% (noventa e um vírgula trinta e nove por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar que o informe de rendimentos não seja mais enviado por via física pelos correios, passando a ser enviado aos cotistas exclusivamente por meio digital. (iii) 55,56% (cinquenta e cinco vírgula cinquenta e seis por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar o não pagamento da distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado referente aos rendimentos auferidos pelo Fundo no 1º (primeiro) semestre de 2023 parágrafo único, da Lei 8.668/93 e calculados com base no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, para que o Fundo utilize parte do Resultado 1º Semestre 2023 para reforço do seu caixa para o pagamento dos custos de manutenção do ativo imobiliário de sua propriedade, de todos os encargos, tributos, taxa condominial e despesas que recaiam ou venham a recair sobre o referido ativo, incluindo, mas não se limitando a, IPTU, taxas e encargos, contas de luz, gás, água, telefone, seguros, segurança pessoal e patrimonial, entre outras, gastos do próprio Fundo e nos esforços de prospecção de locatários, com base no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº1/2015. (iv) 49,82% (quarenta e nove vírgula oitenta e dois por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar o não pagamento da distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado referente aos rendimentos a serem auferidos pelo Fundo no 2º (segundo) semestre 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e calculados com base no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, para que o Fundo utilize parte do Resultado 2º Semestre 2023 para reforço do seu caixa para o pagamento dos custos de manutenção do ativo imobiliário de sua propriedade, de todos os encargos, tributos, taxa condominial e despesas que recaiam ou venham a recair sobre o referido ativo, incluindo, mas não se limitando a, IPTU, taxas e encargos, contas de luz, gás, água, telefone, seguros, segurança pessoal e patrimonial, entre outras, gastos do próprio Fundo e nos esforços de prospecção de locatários, com base no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº1/2015.

Todos os quóruns necessários para as aprovações das matérias foram cumpridos, sendo que as matérias descritas nos itens acima dependiam da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

Perguntas e Respostas (05/12)

Comunicado ao Mercado (30/06/2023) – Retenção de rendimentos

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, Conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), e a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, Parte, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora” ou “XP”), na qualidade de, respectivamente, instituição administradora e gestora do XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo seguirá com o não pagamento de parte da distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento), equivalente ao valor máximo de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais) do resultado referente aos rendimentos auferidos pelo Fundo no 1º (primeiro) semestre de 2023 (“Resultado 1º Semestre 2023”), declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, com base no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/15.

A informação do não pagamento da distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) acima vem de encontro às matérias aprovadas pela maioria dos cotistas presentes na assembleia realizada no dia 02 de maio de 2023, cuja ata está disponível na CVM. Esse procedimento será realizado para reforço do seu caixa para o pagamento dos custos de manutenção de seu único imóvel, o edifício The Corporate, localizado em Macaé/RJ, de todos os encargos, tributos, taxa condominial e despesas que recaiam ou venham a recair sobre o referido ativo, incluindo, mas não se limitando a, IPTU, taxas e encargos, contas de luz, gás, água, telefone, seguros, segurança pessoal e patrimonial, entre outras, gastos do próprio Fundo e nos esforços de prospecção de locatários. Além disso, a Administradora esclarece que irá recolher o imposto de renda, se aplicável, sobre o valor não distribuído de acordo com a tributação de cada cotista.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Mais detalhes disponíveis na CVM.

Perguntas e Respostas (06/12)

Comunicado ao Mercado (28/12/2023) – Retenção de rendimentos

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, Conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), e a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, Parte, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora” ou “XP”), na qualidade de, respectivamente, instituição administradora e gestora do XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo seguirá com a retenção de parte da distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento), equivalente a R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) do resultado referente aos rendimentos auferidos pelo Fundo no 2º (segundo) semestre de 2023 (“Resultado 2º Semestre 2023”), declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, com base no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/15.

A referida retenção citada acima vem de encontro às matérias aprovadas pela maioria dos cotistas presentes na assembleia realizada no dia 02 de maio de 2023, cuja ata está disponível na CVM. Esse procedimento será realizado visando honrar com as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo e melhorias a serem realizadas no seu único imóvel, o edifício The Corporate, localizado em Macaé/RJ. Além disso, a Administradora esclarece que irá recolher o imposto de renda, se aplicável, dos rendimentos reinvestidos de acordo com a tributação de cada cotista.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Mais detalhes disponíveis na CVM.

Perguntas e Respostas (07/12)

Fato Relevante (03/01/2024) – Nova Locação

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Rio Bravo”), com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), e em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”) relativo a parte da área do 16º pavimento-tipo, do Edifício Corporate Macaé, localizado em Macaé/RJ, com área BOMA correspondente a 185,62 m² (cento e oitenta e cinco vírgula sessenta e dois metros quadrados), com prazo de vigência de 72 (setenta e dois) meses a partir de 01/01/2024 (“Prazo”). Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de 85% (oitenta e cinco por cento) para 84% (oitenta e quatro por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,0161 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, após o período acima, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0027 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Em caso de dúvidas, favor entrar em contato com nosso RI através do e-mail ri@xpasset.com.br. Mais detalhes disponíveis na CVM.

Perguntas e Respostas (08/12)

Fato Relevante (15/01/2024) – Reavaliação a Valor Justo do Imóvel do Fundo

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral a variação de valor do patrimônio líquido do Fundo, em virtude da avaliação patrimonial realizada com base na data-base de 31/12/2023, passando o valor do patrimônio líquido de R\$ 98.718.676,31 (noventa e oito milhões, setecentos e dezoito mil, seiscentos e setenta e seis reais e trinta e um centavos), no balancete de novembro/2023 para R\$ 70.753.126,38 (setenta milhões, setecentos e cinquenta e três mil, cento e vinte e seis reais e trinta e oito centavos) no balancete de dezembro/2023, o que reapresenta uma variação negativa de 28,33% (vinte e oito vírgula trinta e três por cento).

Mais detalhes disponíveis na CVM.

Perguntas e Respostas (09/12)

Fato Relevante (04/03/2024) – Nova Locação

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Rio Bravo”), com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), e em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”) relativo a área do conjunto 602 do 14º e 15º pavimentos, com área total locável de 481,97m² (quatrocentos e oitenta e um vírgula noventa e sete metros quadrados), sendo 306,19m² (trezentos e seis vírgula dezenove metros quadrados) da sala no 14º pavimento e 175,78m² (cento e setenta e cinco vírgula setenta e oito metros quadrados) do mezanino no 15º pavimento, com prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses a partir de 01/03/2024 (“Prazo”). Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de aproximadamente 84% (oitenta e quatro por cento) para 81% (oitenta e um por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,0399 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, após o período acima, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0051 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Mais detalhes disponíveis na CVM.

Perguntas e Respostas (10/12)

Fato Relevante (31/05/2024) – Nova Locação

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Rio Bravo”), com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), e em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”) relativo a parte da área do 16º pavimento-tipo, do Edifício Corporate Macaé, localizado em Macaé/RJ, com área BOMA correspondente a 550,71 m² (quinhentos e cinquenta vírgula setenta e um metros quadrados), com prazo de vigência de 72 (setenta e dois) meses a partir de 01/06/2024 (“Prazo”). Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de 81% (oitenta e um por cento) para 78% (setenta e oito por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 36 (trinta e seis) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,08 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, após o período acima, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0068 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Mais detalhes disponíveis na CVM.

Perguntas e Respostas (11/12)

Fato Relevante (03/09/2024) – Suspensão do Pagamento de Taxas

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Cj 32. inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.625.200/0001-89, na qualidade de instituição gestora (“Gestora”) do fundo XP CORPORATE MACAÉ FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº 16.802.320/0001-03 (“Fundo”) nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

A Gestora e a Administradora, por mera liberalidade, suspenderão, em conjunto, pelo prazo inicial de até 12 meses, o pagamento pelo Fundo da taxa de administração, incluindo a taxa de gestão, e excluindo os custos relacionados à contabilidade do Fundo, em razão do baixo nível de saldo de caixa do Fundo e das incertezas ainda existentes sobre o mercado corporativo de Macaé. A suspensão do pagamento terá início a partir do mês competência de agosto de 2024 e, durante o período em que perdurar a suspensão do pagamento, a Gestora e Administradora se comprometem em continuar seguindo com os melhores esforços a fim de reduzir a vacância do único imóvel do Fundo, como vem sendo feito nos últimos anos, bem como mantendo os esforços conjuntos para reduzir as despesas operacionais mensais do edifício, sem que isso prejudique o correto e seguro funcionamento do prédio. Os respectivos valores mensais da taxa de administração, incluindo a taxa de gestão, continuarão a serem provisionados na contabilidade do Fundo, e seu respectivo pagamento pelo Fundo será reavaliado pela Administradora e Gestora à medida que o nível de taxa de ocupação do prédio atinja patamar satisfatório.

O Fato Relevante pode ser acessado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (12/12)

Fato Relevante (12/09/2024) – Nova Locação

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Rio Bravo”), com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), vem, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”), relativo a área dos conjuntos 401 a 406 do 10º e 11º pavimentos, com área bruta locável total de 3.041,75 m² (três mil, quarenta e um vírgula setenta e cinco metros quadrados), com prazo de vigência de 10 (dez) anos a partir de 12/09/2024 (“Prazo”), inclusive. Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de aproximadamente 78% (setenta e oito por cento) para 63% (sessenta e três por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 36 (trinta e seis) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,4535 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, após o período acima, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0441 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

O Fato Relevante pode ser acessado na íntegra no site da CVM.

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. (“XPG”), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”) e a XP Vista Asset Management Ltda. (“XPV”).

A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

