FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

XPCM11

Informativo Mensal

URCA CAPITAL

DATA BASE: SETEMBRO | 2026

VISÃO GERAL DO FUNDO

O XP Corporate Macaé FII (XPCM11) é um fundo de investimento imobiliário monoativo, fechado e de prazo indeterminado que 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. O Fundo é proprietário de 100% do ativo. A partir de agosto de 2025 a Urca Capital assumiu a gestão do fundo, bem como a administração foi assumida pela Oslo DTVM no mesmo mês.

INÍCIO DO FUNDO

06/03/2013

CNPJ

16.802.320/0001-03

CÓDIGO B3/ ISIN

XPCM11/ BRXPCMCTF009

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (MAR/26)

R$ 49.216.548,93

NÚMERO DE COTISTAS (MAR/26)

15.945

CATEGORIA ANBIMA – FOCO DE ATUAÇÃO

FII de Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

GESTOR

Urca Capital

ADMINISTRADOR

Oslo DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

R$18.000,00 mensais

TAXA DE GESTÃO

R$62.000,00 mensais

ÁREA LOCAÇÃO (METROS QUADRADOS)

19.664,23m²

TRIBUTAÇÃO

Pessoas físicas detendo volume inferior a 10% do fundo, desde que este possua no mínimo 100 cotistas e cotas negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.033/04, conforme alterada), 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.

PANORAMA ATUAL

Reestruturação do ativo: O Plano de Reestruturação do Ativo está em progresso. A Urca e a progresso. A Urca e a Oslo condurizam a Consulta Formal e a captalização do Fundo.
Fundo.
A Gestão confia na estratégia adotada para aumentar a capacidade de prospecção de prospecção de potenciais novos inquilinos. O aluguel nominal médio das ultimas locações foi ultimas locações foi de R$45,00 por metro quadrado de área BOMA (vs R$32,08 das locações das locações antigas), o que demonstra ao potencial de valorização do Ativo.

Locações: A Receita de locação mensal foi de total foi de R$188.842 em Setembro de 2026. Setembro de 2026. A inadimplência diminuiu para R$67.815,00. A vacância física para para 48.6%. Entretanto, alguns contratos ainda possuem carências e descontos no no pagamento de aluguel, portanto, a vacância financeira é de 51,54%. Esperamos uma Esperamos uma redução significativa para o próximo mês.

Pipeline de negociações: atualmente há 2 negociações ativas para potenciais novos novos inquilinos. Caso concretizadas, representariam um aumento de aproximadamente 2% aproximadamente 2% na ocupação. Estimamos que essas duas negociações sejam sejam concluídas nos próximos meses.

Cash Burn: O Cash Burn operacional de março foi de positivo em aproximadamente R$ aproximadamente R$ 20.000,00. Com o resultado previsto para os próximos meses, a gestão meses, a gestão espera o início de distribuição de resultados para este ultimo trimestre de trimestre de 2026.

Investimentos: A Gestão começou o processo de investimentos no Prédio de acordo com o Plano de Reestruturação aprovado.

Visão geral da Gestão e próximos passos: a Gestão continua otimista em relação ao Ativo. Acreditamos que o Ativo entrou em um momento de melhoria continua, com o termino de carências e descontos relevantes para os próximos meses somados aos investimentos para melhoria.

OCUPAÇÃO



Até a presente data, a ocupação do ativo é de 51,74%, com 9 inquilinos

O ATIVO I CARACTERÍSTICAS E IMAGENS

EDIFÍCIO

THE CORPORATE

O The Corporate é um edifício de escritórios premium em Macaé, sendo o único edifício classe A com amenidades modernas, flexibilidade de planta e acabamento premium desenvolvido para locatários corporativos no setor de energia.

ÁREA CONSTRUÍDA
36.784mt²

ÁREA LOCÁVEL
19.664mt² (conforme quadro de áreas)

NÚMERO DE TORRES
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
21 (2 subsolos, Térreo, 3 Pavimentos Garagem, 6 Pavimentos Tipo Duplex, 1 Pavimentos Cobertura Duplex)

VAGAS DE ESTACIONAMENTO
721 (Memorial – 413 quantidade real)



Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370 I Bairro Novo Cavaleiros I Macaé - RJ.



Localização Estratégica

Macaé é a capital do petróleo offshore do Brasil, hospedando a Petrobras e os principais prestadores de serviços.

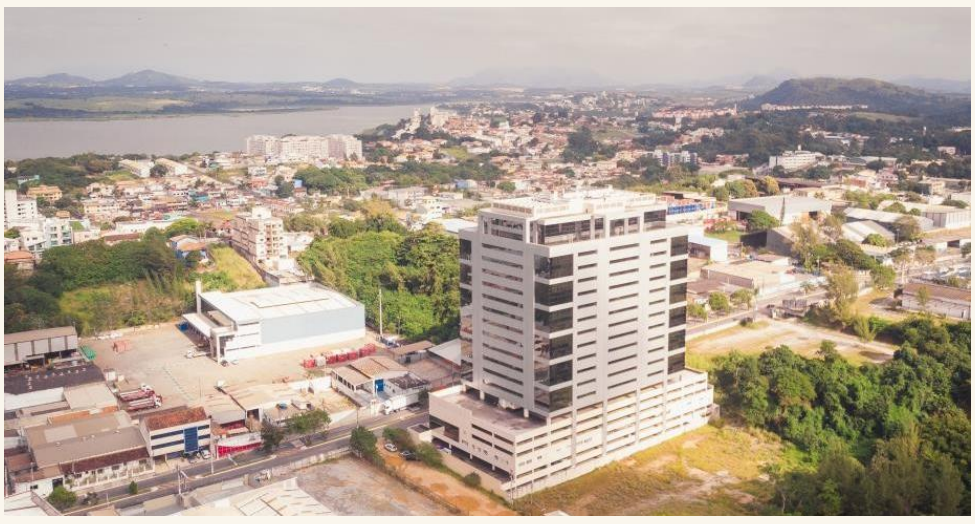
Impulsionadores Econômicos

Investimentos significativos da Petrobras e crescimento do setor de petróleo e gás impulsionam a demanda de escritórios de empresas de serviços internacionais

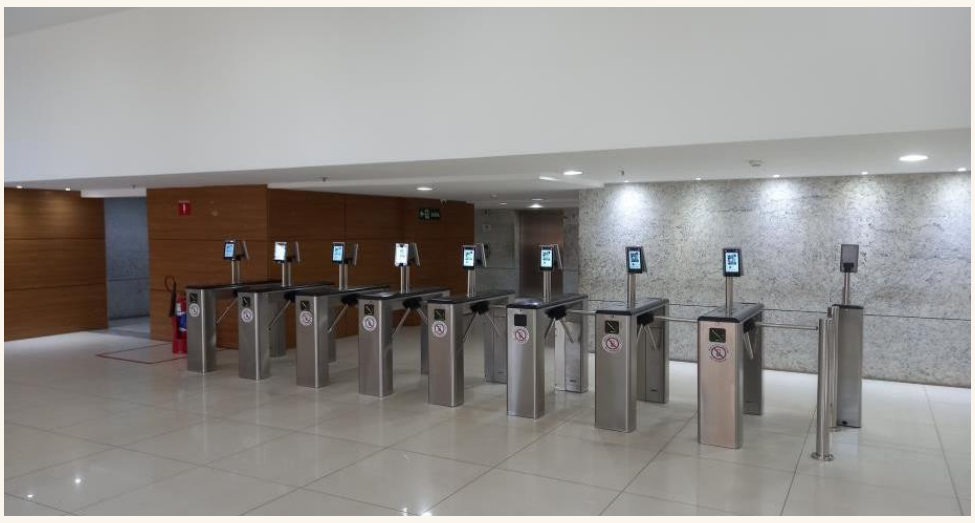
Infraestrutura

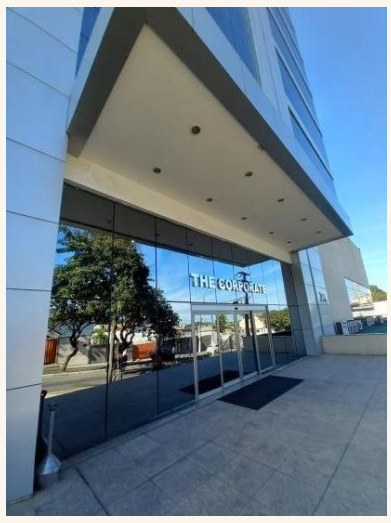
Instalações portuárias de classe mundial, base de helicópteros e infraestrutura de suporte offshore criando demanda sustentável de inquilinos

O ATIVO I CARACTERÍSTICAS E IMAGENS



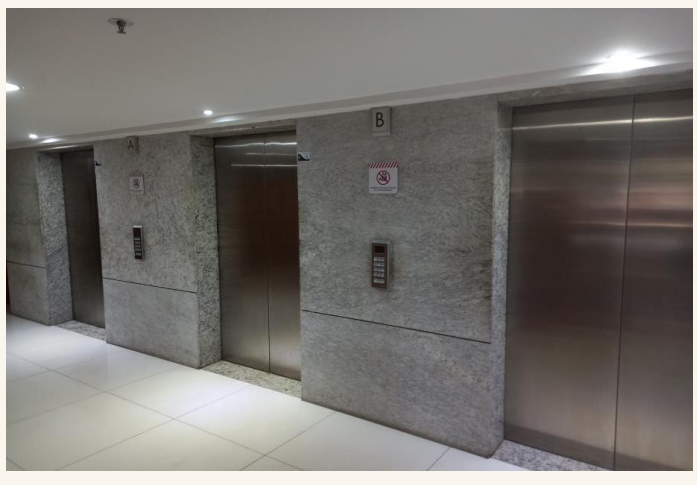
















PLANO DE TURNAROUND I GESTÃO URCA CAPITAL

O Plano de Reestruturação (“turnaround”) do ativo foi divulgado para os cotistas como material de apoio na Consulta formal. Este plano é necessário haja vista às necessidades de curto prazo decorrentes da alta vacância e de manutenção que poderiam levar o ativo a um cenário crítico para ocupação no curto prazo.

Segue abaixo etapas que já foram concluídas e próximos passos.

- ✓ INÍCIO DA GESTÃO DO FUNDO PELA URCA CAPITAL (08/25)
- ✓ MAPEAMENTO DE MANUTENÇÕES E NECESSIDADES DO ATIVO
- ✓ MEDIDAS IMEDIATAS (REDUÇÃO DE CUSTOS)
- ✓ INTENSIFICAÇÃO DA ESTRATÉGIA COMERCIAL (CONTÍNUO)
- ✓ CONSULTA FORMAL / OFERTA DE RECURSOS (EM ANDAMENTO)
- EXECUÇÃO DAS NECESSIDADES MAPEADAS

PLANO DE REESTRUTURAÇÃO DO ATIVO

PANORAMA ATUAL

Andar	Andar	Andar	Total	Cj 01	Cj 02	Cj 03	Cj 04	Cj 05	Cj 06
Telhado Técnico	15º pav	18º pav	Telhado						
Jirau Cobertura	14º pav	17º pav	518,2	Inquilino 1					Inquilino 2
Cobertura	13º pav	16º pav	895,52	Inquilino 2		Inquilino 3	Inquilino 4	Inquilino 2	
Jirau 6º pav	12º pav	15º pav	1.116,78	Inquilino 5	Inquilino 6	Novo 1	194,72	158,54	Novo 2
6º pav	11º pav	14º pav	1.925,00				333,68	280,33	
Jirau 5º pav	10º pav	13º pav	3.041,80	Inquilino 5					
5º pav	9º pav	12º pav							
Jirau 4º pav	8º pav	11º pav	3.041,80	Inquilino 7					
4º pav	7º pav	10º pav							
Jirau 3º pav	6º pav	9º pav	1.116,78	Novo 3	175,78	196,51	194,72	158,54	194,7
3º pav	5º pav	8º pav	1.925,00		306,19	335,56	333,68	280,33	333,7
Jirau 2º pav	4º pav	7º pav	1.116,78	196,51	175,78	196,51	194,72	158,54	194,7
2º pav	3º pav	6º pav	1.925,00	335,56	306,19	335,56	333,68	280,33	333,7
Jirau 1º pav	2º pav	5º pav	1.116,78	196,51	175,78	196,51	194,72	158,54	194,7
1º pav	1º pav	4º pav	1.925,00	335,56	306,19	335,56	333,68	280,33	333,7
3ª Garagem	Garagem	3º pav							
2ª Garagem	Garagem	2º pav	Garagem com 700 vagas						
1ª Garagem	Garagem	1º pav							
Térreo	Térreo	Térreo	Térreo						
Garagem 1º sub	Garagem	Garagem							
Garagem 2º sub	Garagem	Garagem							
Total escritórios			**19.664**						

Ocupado
Novo Inquilino
Em negociação
Assinado em 03/26

Foco em concluir negociações do 11º e 12º pavimento para otimização de despesas de manutenção e limpeza.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

Demonstração do Resultado Gerencial – R$ mil

	31/08/2026	30/09/2026
Resultado com propriedades para investimento	**100**	**(7)**
Receita de locação - competência corrente	170	189
Receita de locação - período anterior (*)	-	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	-
Outras receitas com propriedades	239	486
Outras despesas com propriedades	-	-
Despesas com manutenção e conservação – competência corrente	(100)	(557)
Despesas com manutenção e conservação – período anterior	(209)	(125)
Resultado com cotas de fundo de investimento	**9**	**88**
Cotas de fundo de renda fixa	9	88
Outras receitas/despesas	**(91)**	**(120)**
Taxa de administração	(80)	(80)
Serviços técnicos especializados	(4)	(38)
Despesas com seguro	-	-
Outras despesas	(7)	(2)
Despesas tributárias	-	-
Resultado líquido do período	**18**	**(39)**
Quantidade de cotas em circulação	3.678.793	3.678.793
Resultado líquido por cota (R$)	**0,00**	**(0,01)**

Comentários da Gestão

Receita de Aluguel e despesas com condomínio: A receita de locação no mês de Setembro foi de R$ 188.842,91.. A despesa de condomínio de competência de set/26 se manteve em aproximadamente R$350.000,00. Em Setembro/26 foram pagos R$ 125 mil de despesas de competência de meses anteriores, conforme negociações com os fornecedores para alívio de fluxo de caixa. O custo de competência corrente foi maior pois tivemos o pagamento de duas contas de energia do condomínio no mês de setembro.

Outras Receitas com propriedade para investimento: Tivemos uma recuperação de reembolso de despesas de condomínio no mês. Por isso tivemos um incremento na linha de outras Receitas com propriedade.

Resultado de Set/26: em setembro, apesar do resultado operacional do prédio ter sido positivo de R$88 mil, o resultado liquido do período, após despesas do Fundo, foi negativo em R$39 mil. Esperamos ter resultado operacional liquido positivo nos próximos meses.

LINKS ÚTEIS

Website da Administradora:https://oslodtvm.com/administracao-fiduciaria-nova/

FIIS Listados na B3: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Regulamento do fundo: https://oslodtvm.com/wp-content/uploads/2025/08/2025-08-01-XP-Corporate-FII-Regulamento.pdf

Para receber as comunicações e relatórios acerca do fundo, basta cadastrar-se no mailing da Urca Capital, através deste link ao final da página.

DISCLAIMER

Para informações financeiras, comunicados, fatos relevantes, atas e demais documentos regulatórios, consultar o website da Administradora do fundo, na seção “FII”, conforme link acima nesta página.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

CONTATO I URCA CAPITAL

SÃO PAULO

Rua Urussuí 125, 10º andar | Edifício Urussuí | Itaim Bibi | SP +55 (11) 3078-0869

RIO DE JANEIRO

Av. das Américas 3500, Bl 7 Sala 212 | Le Monde Offices | Barra da Tijuca | RJ +55 (21) 3437-5863

WEBSITE

www.urcacp.com.br

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ri@urcacp.com.br