

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

XPCM11

Informativo Mensal



Data Base: Janeiro | 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 (jan/26)

R\$ 49.186.767,22

Número de Cotistas (jan/26)

16.263

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação

FII de Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

Gestor

Urca Capital (XP Gestão de Recursos até jul/25)

Administrador

Oslo DTVM (a partir de ago/25)

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: foi necessária a criação de um plano de reestruturação do ativo, detalhado mais adiante neste relatório, haja vista às necessidades de recursos de curto prazo para custos decorrentes da alta vacância e de manutenção.



Locações: Durante o segundo semestre de 2025, intensificamos o contato com corretores para aumentar a ocupação do ativo. Essa estratégia se mostrou bem sucedida e em Nov/25 foi assinado o primeiro contrato de locação após a troca de gestão do fundo com a empresa Akofs, com duração mínima prevista de 60 meses que ocupará área de 532,07m² de área locável. Em dez/25, foi assinado com a empresa ABZ, com duração mínima prevista de 60 meses que ocupará área de 333,68m² de área locável. Com esses dois novos contratos de locação, a ocupação passou de 43,3% para 47,7%. Também foi formalizado a locação de vagas extras e espaços no térreo para os inquilinos aumentando a receita mensal em R\$20.000,00.



Pipeline de negociações: atualmente há 3 negociações ativas para potenciais novos inquilinos. Caso concretizadas, representariam um aumento de aproximadamente 5% na ocupação. Estimamos que essas duas negociações sejam concluídas nos próximos meses.



Cash Burn: A Gestão atuou para reduzir o custo de condomínio, proporcionando uma redução de aproximadamente 10%. Somada as novas locações e o término de carências dos contratos de locação antigos, o *cash burn* mensal da operação do ativo (sem considerar os custos do Fundo) caiu de +- R\$120.000 para +- R\$60.000. Com as negociações que estão em andamento, o *cash burn* mensal deverá cair para +- R\$30.000 por mês.



Investimentos: O ativo possui necessidade de investimento de R\$ 5.060.000,00 para manutenção (16 no total) para operação, atualização e/ou adequação à legislação vigente. Essas manutenções estão pendentes há um certo tempo e são necessárias para retenção e captação de novos inquilinos. A Gestão colocou em prática um plano completo de *turnaround* do ativo que será disponibilizado em breve para os cotistas.

Visão geral da Gestão e próximos passos: a gestão vê grande potencial de valorização do ativo, situado em uma localização privilegiada na cidade de Macaé e bem posicionado para atender às necessidades de seu público alvo, seja do ponto de vista de localização como de infraestrutura, uma vez finalizado o plano de *turnaround*, fundamental para a apreciação e continuidade do edifício. Com isso, a visão da gestão segue positiva dentro das perspectivas do plano traçado.

O ATIVO | CARACTERÍSTICAS E IMAGENS

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 | Bairro Novo Cavaleiros | Macaé - RJ.



Localização Estratégica

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



Impulsionadores Econômicos

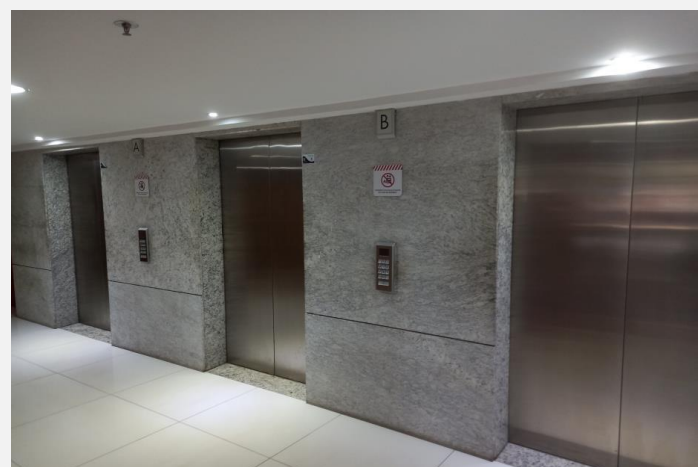
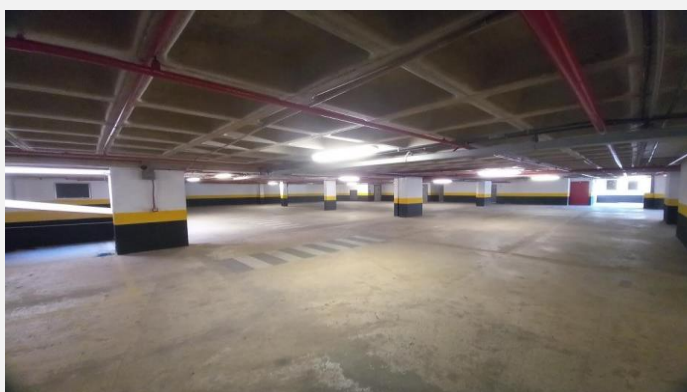
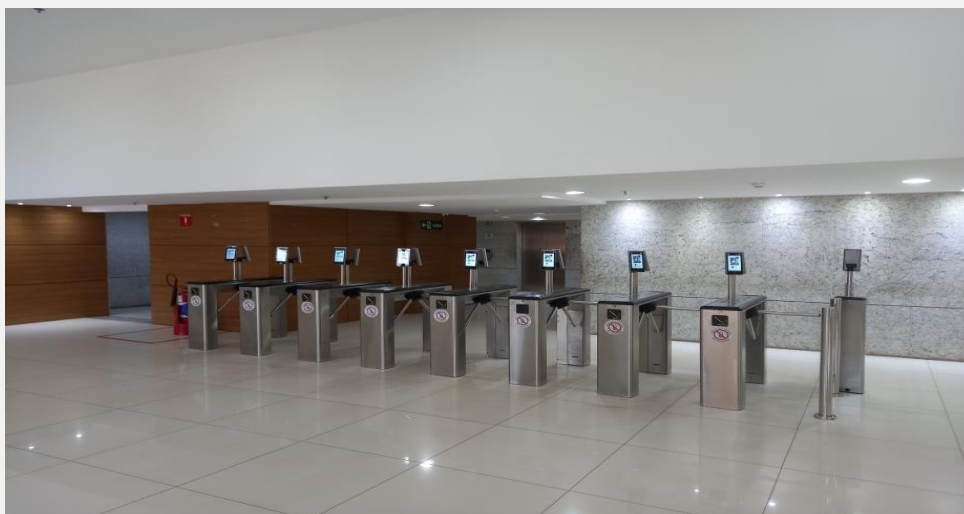
Investimentos significativos da Petrobras e crescimento do setor de petróleo e gás impulsionam a demanda de escritórios de empresas de serviços internacionais



Infraestrutura

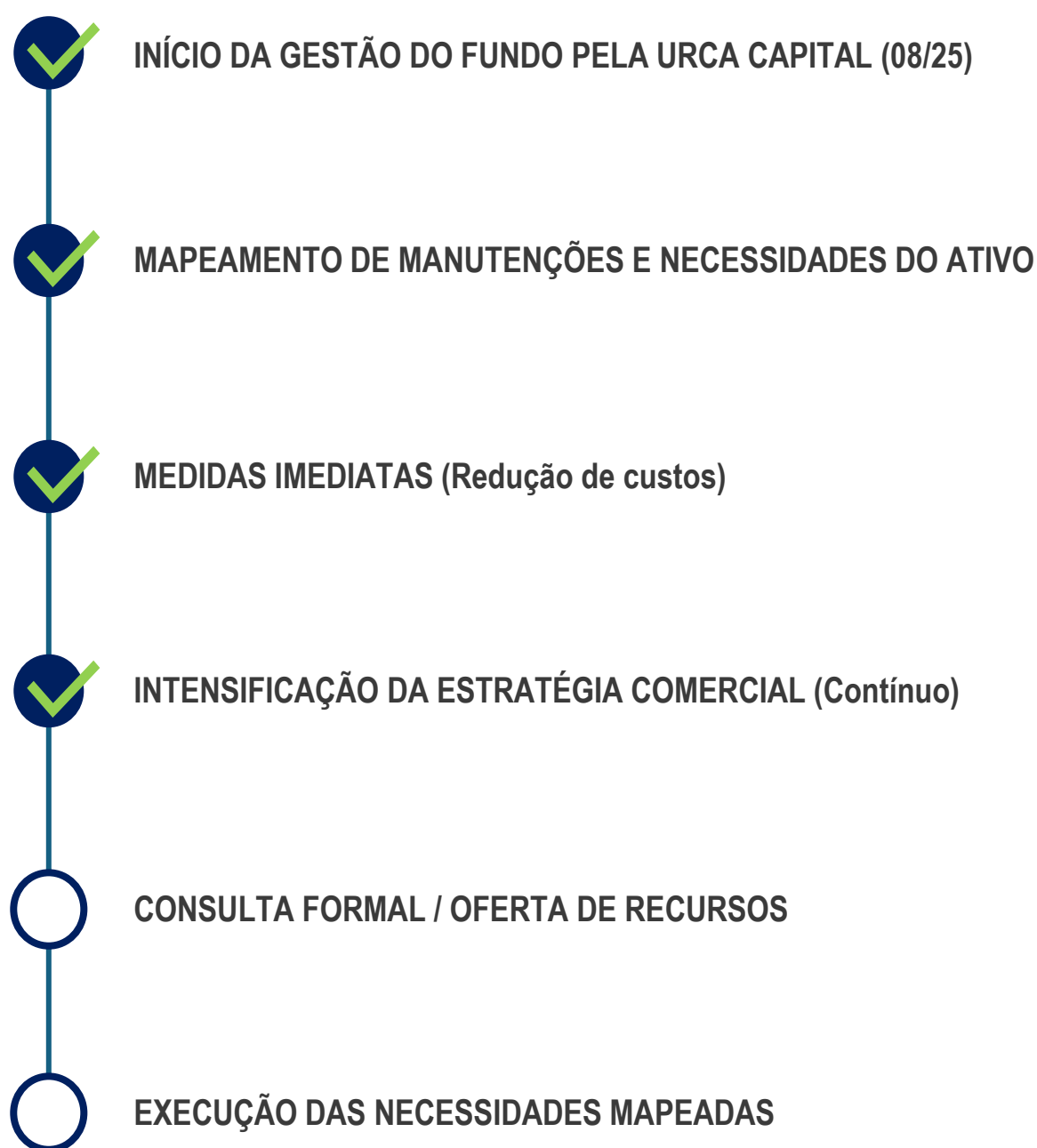
Instalações portuárias de classe mundial, base de helicópteros e infraestrutura de suporte offshore criando demanda sustentável de inquilinos

O ATIVO | CARACTERÍSTICAS E IMAGENS



Ao assumir a gestão do fundo a Urca Capital identificou a necessidade de criação de um plano de reestruturação (“*turnaround*”) do ativo, 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.

Com isso, a Urca Capital focou seus esforços em criar um plano executável de revitalização do ativo, com objetivo de garantir sua continuidade e melhorar a atratividade para locações futuras. Abaixo, detalhamos as etapas do plano de reestruturação definido.



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	194,72
6º pav	11º pav	14º pav	1.925,00				333,68	280,33	Novo 2
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	196,51	175,78	196,51	194,72	158,54	194,7
3º pav	5º pav	8º pav	1.925,00	335,56	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	Garagem com 700 vagas						
2ª Garagem	Garagem	2º pav							
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									

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

OCUPAÇÃO



Até a presente data, a
ocupação do ativo é de
47,7%, com 8 inquilinos

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

Demonstração do resultado		
	31/01/2026	31/12/2025
Resultado com imóvel	(268)	(15.324)
Receita de aluguel	28	848
Ajuste a valor justo	-	(14.170)
Outras receitas com propriedades para investimento	196	1.581
Outras despesas com propriedades para investimento	-	(1.644)
Despesas com manutenção e conservação – competência corrente	(313)	(1.939)
Despesas com manutenção e conservação – exercício anterior	(179)	-
Resultado com cotas de fundo de investimento	8	138
Cotas de fundo de renda fixa	8	138
Outras receitas/despesas	(142)	(960)
Taxa de administração	(80)	(715)
Serviços técnicos especializados	(41)	(116)
Despesas com seguro	(9)	(9)
Outras despesas	(12)	(18)
Despesas tributárias	-	(102)
Resultado do período	(402)	(16.146)
Quantidade de cotas em circulação	2.414.570	2.414.570
Prejuízo líquido por cota - R\$	(0,17)	(6,69)

Comentários da Gestão

Receita de Aluguel e despesas com condomínio: O Fundo possui hoje aproximadamente R\$340.000,00 de receita de locação inadimplente. A gestão já possui acordo para quitação desses valores com os atuais inquilinos e espera resolver nos próximos meses. A despesa de condomínio de competência de Jan/26 é de R\$ 357 mil , sendo que R\$ 313 mil foram pagos no mês e o saldo será pago em Fev/26. Em Jan/26 foram pagos R\$ 179 mil de despesas de competência de meses anteriores, conforme negociações com os fornecedores para alívio de fluxo de caixa.

Outras Receitas com propriedade para investimento: no mês de janeiro tivemos um aumento das outras receitas com o aumento da ocupação do Ativo. Os novos inquilinos passaram a reembolsar os gastos de condomínio em +-R\$ 15 mil.

Resultado de Jan/26: em janeiro, o prejuízo registrado de R\$ 402 mil advém da combinação da inadimplência na receita de aluguel e nas despesas de condomínio das áreas vagas.. A gestão espera normalizar a receita de locação em Fevereiro 26, recebendo corretamente todos os alugueis inadimplentes.

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.

Os Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). A rentabilidade passada não garante resultados futuros. É essencial ler o Regulamento e o Prospecto do Fundo antes de investir, estando ciente de que a estratégia pode resultar em variações patrimoniais ou aportes adicionais, conforme a responsabilidade da classe. O Gestor isenta-se de responsabilidade por erros, omissões ou decisões do investidor baseadas neste material informativo ou ainda por baseadas em orientações de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo possui exposição a riscos de crédito privado, cujos fluxos de caixa dependem da solvência de terceiros e da integridade do lastro. O investidor deve avaliar sua tolerância a risco e horizonte de investimento.

CONTATO | 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, BI 7 Sala 212 | Le Monde Offices | Barra da Tijuca | RJ
+55 (21) 3437-5863

Website
www.uncacp.com.br

Relações com Investidores
ri@uncacp.com.br