

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

XPCM11

Informativo Mensal



Data Base: Março | 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 Oslo conduzem a Consulta Formal (a data para encerramento da consulta é dia 15/04) para aprovar medidas que tragam maior flexibilidade à operação do Fundo. A Consulta também propõe uma nova oferta de recursos para viabilizar as intervenções necessárias no Ativo. A aprovação dessas matérias é fundamental para a execução do Plano de Reestruturação. O Plano está descrito em detalhes nos materiais de apoio da Consulta Formal.

A Gestão confia na estratégia adotada para aumentar a capacidade de prospecção de potenciais novos inquilinos. Esta estratégia se mostrou acertada com a locação de 8,1% do Ativo nos últimos 4 meses. O aluguel nominal médio das ultimas locações foi de R\$45,00 por metro quadrado de área BOMA (vs R\$32,08 das locações antigas), o que demonstra ao potencial de valorização do Ativo.



Locações: A Receita de locação mensal foi de total foi de R\$280.545,86 em Março de 2026. Deste valor, o Fundo recebeu R\$223.193,27 referente a alugueis inadimplentes de meses anteriores. A inadimplência diminuiu para R\$87.379,00. A Gestão espera resolver definitivamente nos próximos 30 dias. Em Março o Fundo celebrou novo contrato de locação para o conjunto 606 de 195,72m² diminuindo a vacância física para 48.6%. Entretanto, os contratos de locação recentes ainda possuem carências e descontos no pagamento de aluguel, portanto, a vacância financeira é de 55%.



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

Cash Burn: O Cash Burn operacional de março foi de aproximadamente R\$ 40.000. Para Abril, devemos ter a correção de inflação de um contrato de locação e algum potencial novo inquilino. Entretanto, este incremento de receita será neutralizado com o inicio na reforma dos banheiros dos andares.



Investimentos: A Gestão espera a aprovação dos itens da Consulta Formal para podermos iniciar a captação de recursos necessárias para os investimentos no Ativo.



Visão geral da Gestão e próximos passos: a Gestão continua otimista em relação ao Ativo. O mês de março deu continuidade no aumento da ocupação do ativo com novos inquilinos e recuperação de receitas inadimplentes. Acreditamos que, após a aprovação dos itens da Consulta Formal, bem como a captação de novos recursos, será possível fazer os investimentos necessários no Ativo de acordo com o plano de *turnaround*.

OCUPAÇÃO

51,4%
Ocupação

48,6%
Vacância

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

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

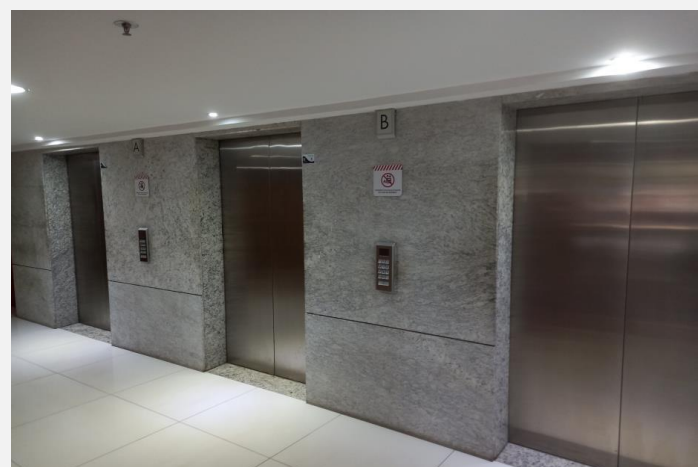
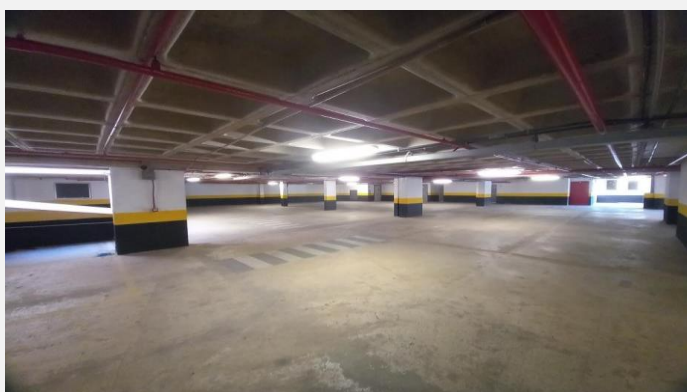
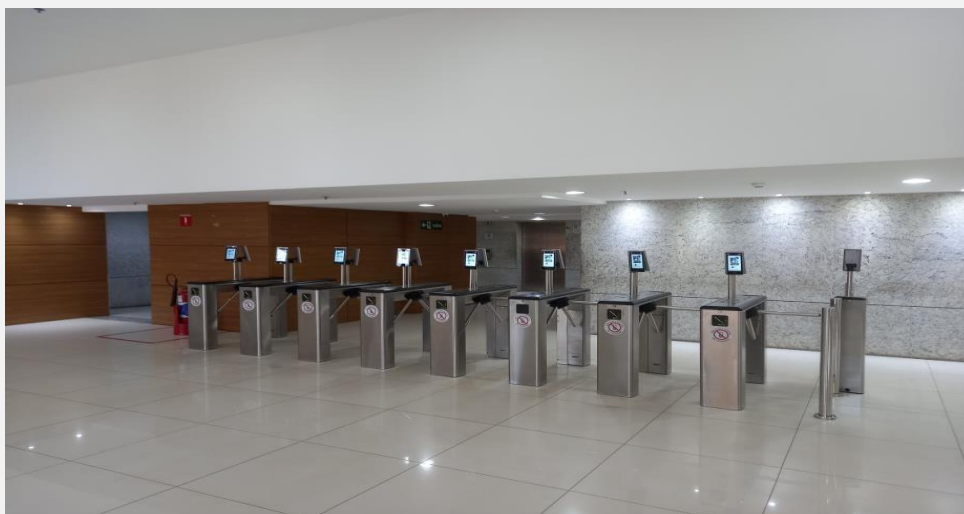
Investimentos significativos da Petrobras e crescimento do setor de petróleo e gás impulsionam a demanda de escritórios de empresas de serviços internacionais



Infraestrutura

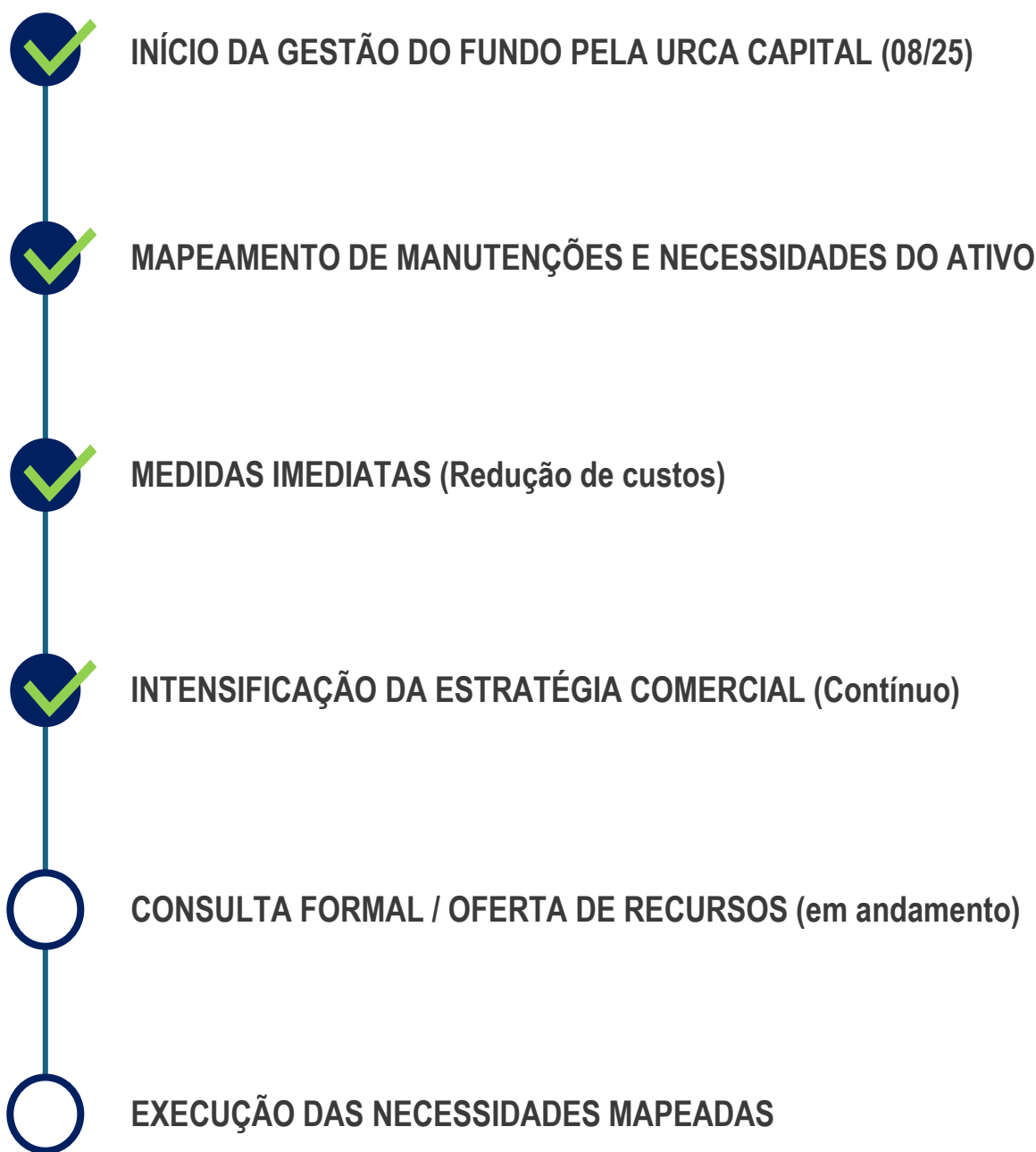
Instalações portuárias de classe mundial, base de helicópteros e infraestrutura de suporte offshore criando demanda sustentável de inquilinos

O ATIVO | CARACTERÍSTICAS E IMAGENS



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.



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

	28/02/2026	31/03/2026
Resultado com propriedades para investimento	195	291
Receita de locação - competência corrente	75	145
Receita de locação - período anterior (*)	224	143
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	-
Outras receitas com propriedades	283	393
Outras despesas com propriedades	-	-
Despesas com manutenção e conservação – competência corrente	(266)	(254)
Despesas com manutenção e conservação – período anterior	(121)	(136)
Resultado com cotas de fundo de investimento	4	7
Cotas de fundo de renda fixa	4	7
Outras receitas/despesas	(126)	(131)
Taxa de administração	(80)	(80)
Serviços técnicos especializados	(36)	(39)
Despesas com seguro	(9)	(9)
Outras despesas	(1)	(3)
Despesas tributárias	-	-
Resultado líquido do período	73	167
Quantidade de cotas em circulação	2.414.570	2.414.570
Resultado líquido por cota (R\$)	0,03	0,07

Comentários da Gestão

Receita de Aluguel e despesas com condomínio: A receita de locação no mês de março foi de R\$ 287.646,87, sendo que R\$144.731,95 são alugueis referentes ao mês de competência e o saldo de inadimplência de meses anteriores. Apesar da excelente recuperação de receita, o Fundo ainda possui aproximadamente R\$87.000,00 de receita de locação inadimplente. A despesa de condomínio de competência de mar/26 se manteve em aproximadamente R\$350.000,00, sendo que R\$ 254 mil foram pagos no mês e o saldo diluído nos próximos meses. Em mar/26 foram pagos R\$ 136 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: Tivemos uma recuperação de reembolso de despesas de energia no mês de março. Por isso tivemos um incremento na linha de outras Receitas com propriedade.

Resultado de Mar/26: em março, o lucro registrado de R\$ 167 mil advém da combinação da recuperação da inadimplência na receita de aluguel e nas despesas de condomínio das áreas vagas. Este lucro será destinado para cobertura das despesas correntes dos próximos meses e inicio das reformas dos banheiros. A gestão normalizou a receita de locação em Março 26 recebendo todos os alugueis devidos no mês. Ainda tem um saldo para recuperar de 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.

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, conseqüentemente, 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 | 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.urbacp.com.br

Relações com Investidores

ri@urbacp.com.br