

XP Corporate Macaé FII

Maio de 2017



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

Patrimônio Líquido Atual:

188.662.946

CNPJ:

16.802.320/0001-03

Código BOVESPA:

XPCM11

ISIN:

BRXPCMCTF009

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Consultor Imobiliário:

Atlantes Operações Estruturadas Ltda.

Taxa de Administração:

0,80% a.a.

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.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: ri@xpgestao.com.br ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site** <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Destaques

A empresa responsável pela limpeza da pele de vidro do edifício corporativo permanece em processo de emissão das certificações exigidas pela Petrobras para realização do serviço. A expectativa é que a limpeza ocorra no mês de junho de 2017; entretanto, dados os trâmites para obtenção dos certificados depende de prazo com terceiros, o início dos serviços poderá ser adiado.

Atualmente, o imóvel é ocupado por aproximadamente 1.900 colaboradores da Petrobras, pertencentes à Unidade de Serviços Submarinos (US-SUB), Unidade de Serviços de Contratação e da TIC e Serviços Compartilhados.

Em decorrência da substituição do custodiante do Fundo, as informações relativas às contas patrimoniais serão divulgadas com base no fechamento do mês anterior.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,78 por cota comunicada no último dia útil do mês de maio será realizada em 14/06/17 para os detentores de cotas do Fundo em 31/05/17.

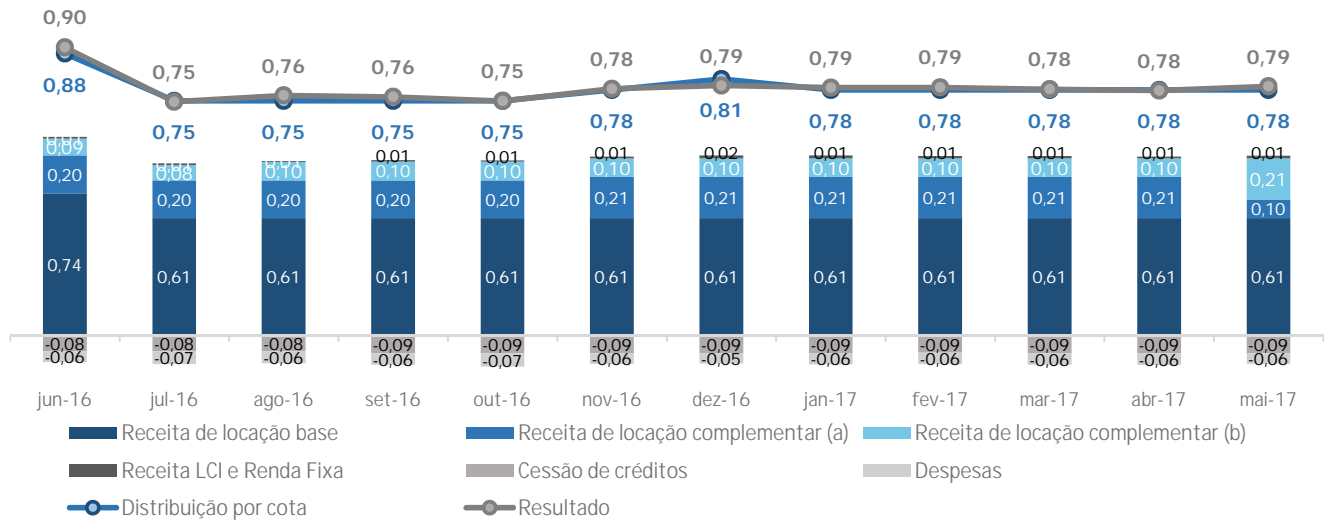
No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	mai-17	2017	12 meses
Receitas¹	2.040.391	10.186.984	24.487.819
Receita de Locação	2.007.572	10.042.293	24.195.251
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	32.819	144.691	292.568
Despesas²	-133.371	-715.017	-1.747.704
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-133.371	-715.017	-1.747.704
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.907.020	9.471.966	22.740.115
Rendimento distribuído	1.883.365	9.416.823	22.624.521
Distribuição média por cota	0,78	0,78	0,78

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e a parcela remanescente da cessão de créditos firmada com a Barigui Securitizadora S.A. em 23 de setembro de 2014, na qual é prevista a cessão de 94,93% do contrato de "locação complementar (b)", com o objetivo de viabilizar recursos para a execução das obras de customização solicitada pela Petrobras em 23 de junho de 2014. 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. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Fontes: Atlantes / XPG

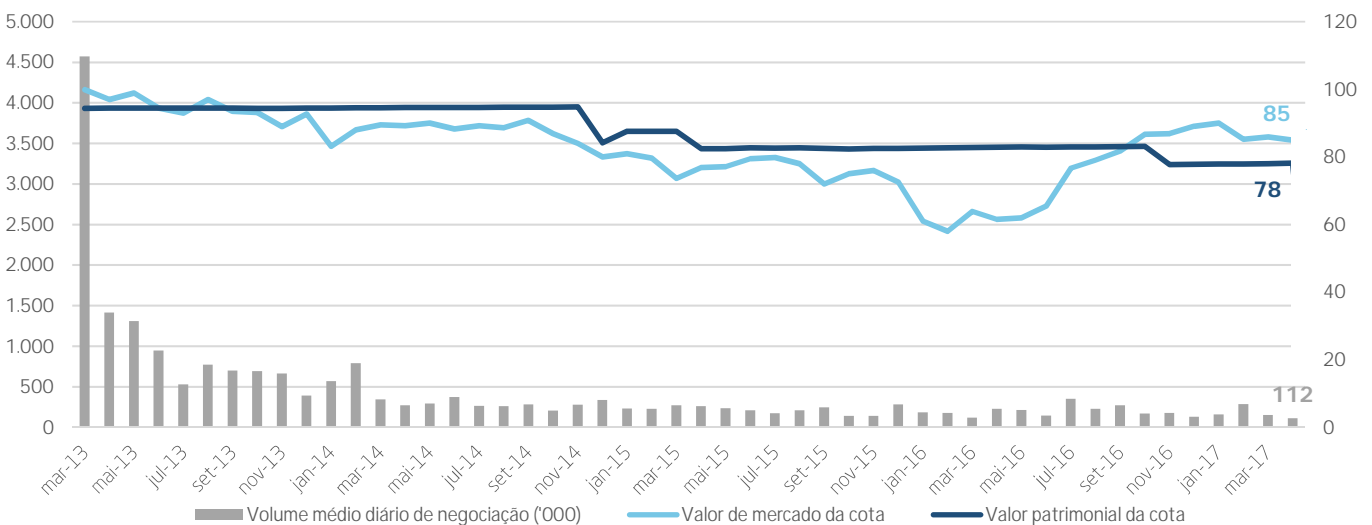
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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

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:



⁴Redução no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela CBRE. Informações com base em 31/03/2017.
 Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 45.310 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 4,2 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 189 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 89,00 por cota.

XP Corporate Macaé FII	mai-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	4.151.291	18.276.077	49.383.408
Número de Negócios	45.310	209.175	610.315
Giro (% do total de cotas)	1,9%	8,8%	25,0%
Valor de mercado			214.896.730
Quantidade de cotas			2.414.570

Fonte: BM&FBOVESPA

Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (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.

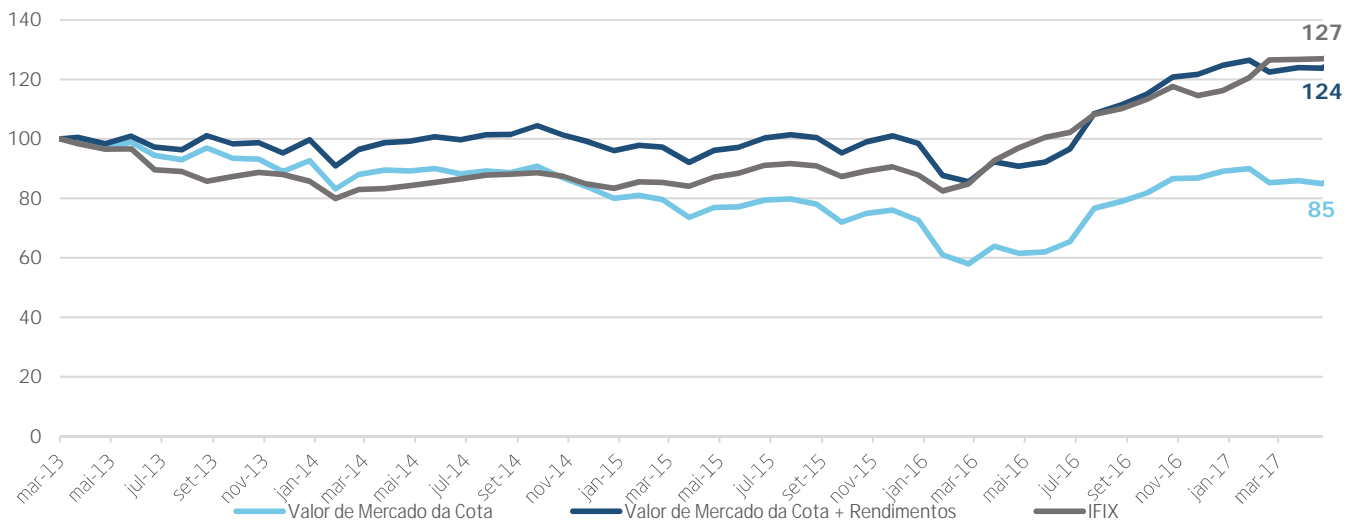
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio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

XP Corporate Macaé FII	abr-17 ⁵	2017 ⁶	12 meses
Patrimônio Líquido Mercado	188.662.946	188.337.232	194.275.255
Valor Patrimonial da Cota	78,14	78,00	80,46
Valor Mercado da Cota	84,95	86,53	81,14
Ganho de capital bruto	-0,25%	-1,15%	56,47%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	5,73%	-8,78%	55,35%
Retorno Total Bruto	0,67%	2,48%	75,36%
IFIX	0,15%	9,18%	30,99%
Diferença vs IFIX	0,52%	-6,70%	44,36%

⁵ Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "abr-17", "2017" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 30 de dezembro de 2016 e 29 de abril de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 28 de abril de 2017.

Informações com base em 28/04/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XPG.

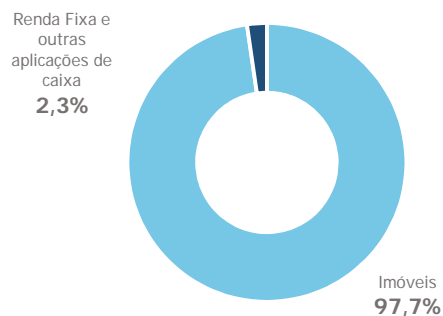
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



Informações com base em 28/04/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg.

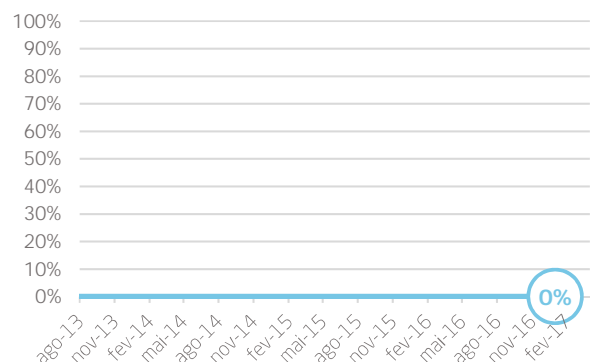
Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Informações com base em 28/04/2017. Fonte: XPG.

Evolução da Vacância Física (%)



Fonte: Atlantes

Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

The Corporate



Edifício corporativo
**Av. Prefeito Aristeu
 Ferreira da Silva, 370**
 Bairro dos Cavaleiros
 ABL: **18.641 m²**
 Participação: **100%**
 Vacância Física **100%**

Fonte: Atlantes

Locatário

The Corporate

Petrobras

Setor de atuação: Petróleo, gás e combustíveis
 Tipo de Contrato: Típico/Atípico
 Início⁹: out-13 e ago-14
 Prazo de locação (anos)¹⁰: 10
 Vencimento: set-23
 Índice de Reajuste do Contrato: IGP-M
 Mês de reajuste¹¹: Agosto e Outubro
 Próxima revisional¹²: jun-19 e ago-17

⁹Os contratos de locação base e complementar I passaram a vigorar a partir de outubro de 2013 e o contrato de locação complementar II, a partir de agosto de 2014.

Na hipótese da Petrobras manifestar a intenção de rescindir a locação antecipadamente, ela deverá comunicar formalmente a Locadora com, no mínimo, 12 meses de antecedência e pagar na efetiva data de devolução o equivalente a 6 vezes o valor de locação base vigente à época proporcional ao tempo restante de locação.

Caso a Locadora rescinda o contrato em decorrência de descumprimento contratual da Locatária, é previsto o pagamento de 12 vezes o valor da locação base vigente à época, equivalente a aviso prévio, e multa equivalente a 6 vezes o valor da locação base proporcional ao tempo restante da locação quando da efetiva desocupação.

¹⁰Os prazos de locação dos contratos de locação base, complementar I e complementar II são de 120 meses (10 anos), 118 meses (≈10 anos) e 110 meses (≈9 anos), respectivamente.

¹¹Regime de caixa. O valor de locação base e o valor de locação complementar I são reajustados anualmente e pagos no mês de outubro e o valor de locação complementar II, no mês de agosto. O valor de locação base será reajustado e pago no mês de outubro de 2017.

¹²O contrato de locação complementar I é atípico e, por isso, não possui direito a revisional. Já o direito a revisão dos contratos de locação base e complementar II será adquirido no mês de junho de 2019 e agosto de 2017, respectivamente. (Art. 19 da Lei 8.245/91). Fonte: Atlantes/XPG.

Resumo

Empreendimentos	1	Contratos de Locação	1
Lajes/Módulos	13	Vacância financeira	0,0%
Área Privativa/ABL/BOMA	18.641 m ²	Vacância física	0,0%

Fonte: Atlantes

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 PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER 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.

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

