

XP Corporate Macaé FII

Novembro 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:

190.084.993

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 XP Gestão e Atlantes matêm tratativas com a Petrobras a fim de prontamente identificar as necessidades de manutenção corretiva e preventiva e solicitar, por conseguinte, a execução dos serviços, prezando pelo ótimo estado de conservação do imóvel.

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.

As informações relativas às contas patrimoniais são 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 novembro será realizada em 14/12/17 para os detentores de cotas do Fundo em 30/11/17.

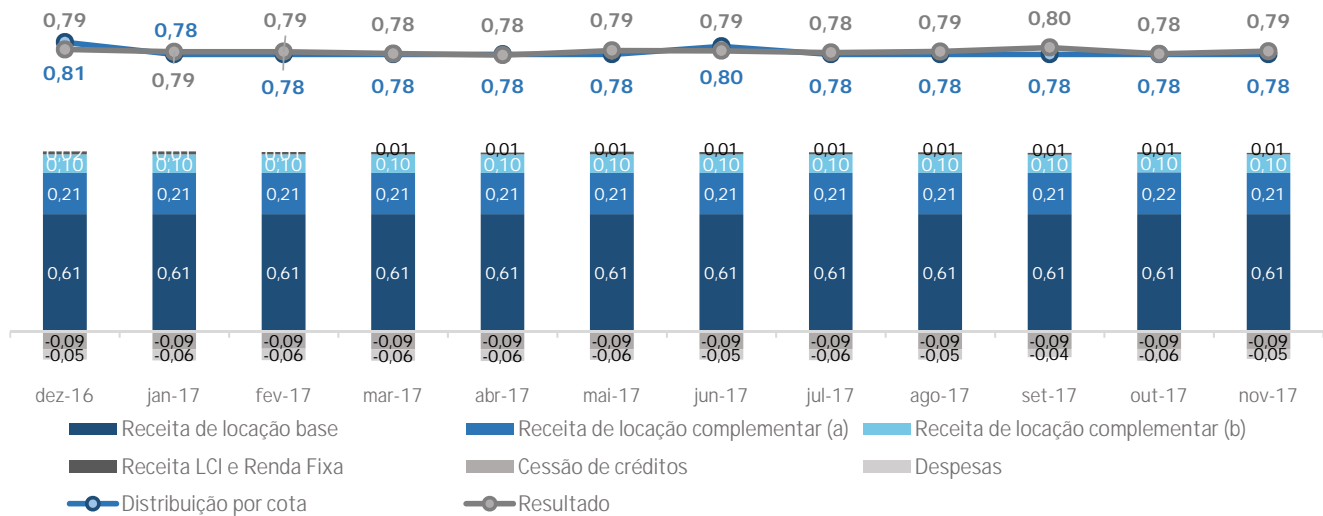
No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	nov-17	2017	12 meses
Receitas¹	2.030.434	22.383.977	24.428.505
Receita de Locação	2.011.414	22.099.252	24.106.825
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	19.020	284.725	321.680
Despesas²	-128.382	-1.500.643	-1.632.660
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-128.382	-1.500.643	-1.632.660
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.902.053	20.883.335	22.795.845
Rendimento distribuído	1.883.365	20.765.302	22.721.104
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

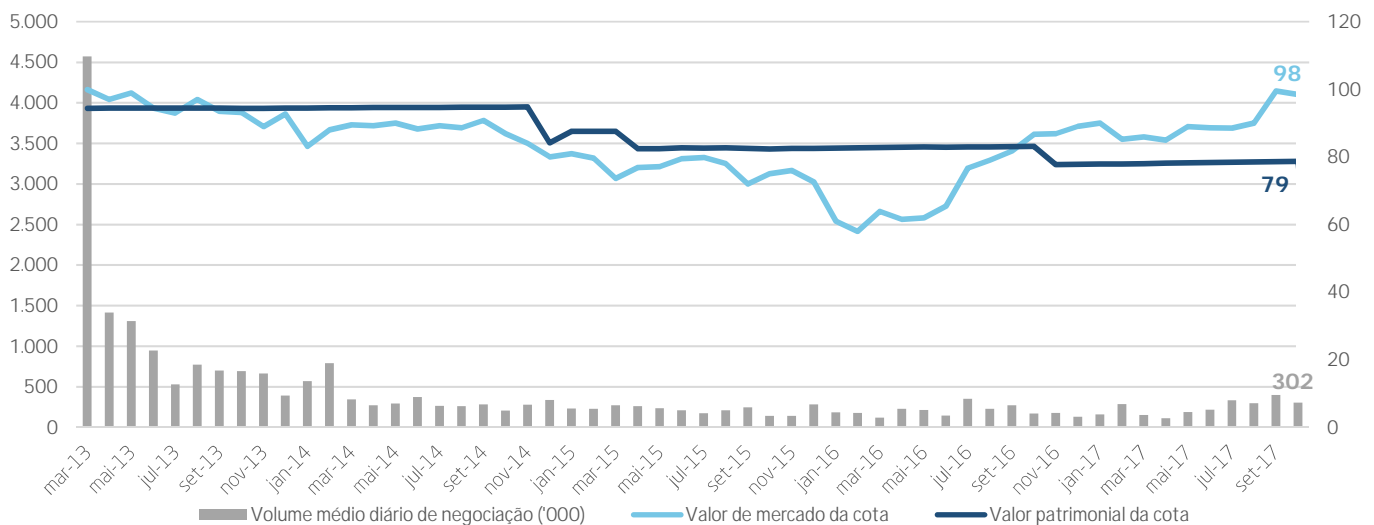
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 30/09/2017.
 Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 120.826 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 11,9 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 596 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 98,45 por cota.

XP Corporate Macaé FII	nov-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	11.910.602	62.788.037	65.619.868
Número de Negócios	120.826	682.842	715.593
Giro (% do total de cotas)	5,0%	28,9%	30,3%
Valor de mercado			237.714.417
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.

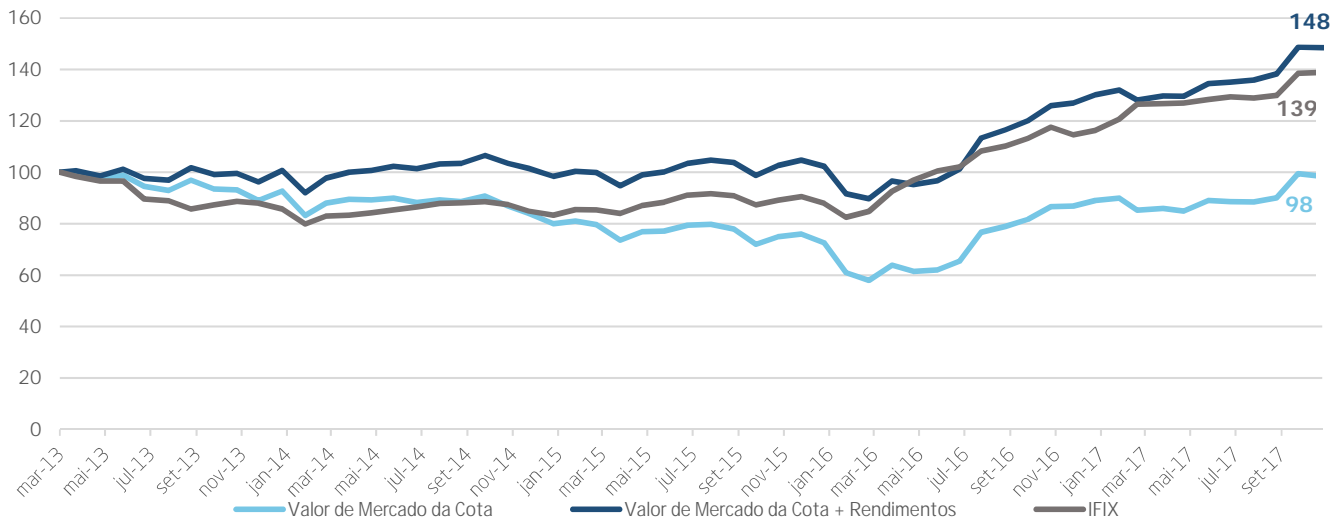
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio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

XP Corporate Macaé FII	out-17 ⁵	2017 ⁶	12 meses
Patrimônio Líquido Mercado	190.084.993	189.032.709	188.831.564
Valor Patrimonial da Cota	78,72	78,29	78,21
Valor Mercado da Cota	98,43	90,02	89,68
Ganho de capital bruto	-0,16%	22,34%	28,34%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	9,25%	24,79%	25,85%
Retorno Total Bruto	0,76%	34,92%	44,43%
IFIX	0,23%	19,38%	18,03%
Diferença vs IFIX	0,53%	15,54%	26,39%

⁵ Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "out-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 31 de outubro de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2017.

Informações com base em 31/10/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg / XPG.

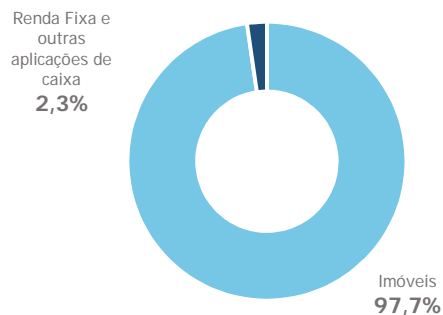
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁹:



⁹Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Informações com base em 31/10/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg.

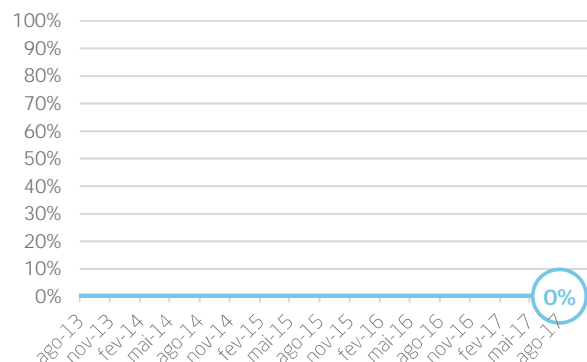
Portfólio

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



Informações com base em 31/10/2017. 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
 Início¹⁰: out-13 e ago-14
 Prazo de locação (anos)¹¹: 10
 Vencimento: set-23
 Índice de Reajuste do Contrato: IGP-M
 Mês de reajuste¹²: Agosto e Outubro
 Próxima revisional¹³: jun-19 e ago-17

¹⁰Os 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.

¹¹Os 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.

¹²Regime 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.

¹³O 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

