

## XP Corporate Macaé FII

Janeiro de 2018



### 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:

193.793.481

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](mailto:ri@xpgestao.com.br): ri@xpgestao.com.br ou acesse a página de [fundos estruturados](http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx) em nosso site <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

### Destaques

A XP Gestão, Atlantes e Petrobras mantêm contatos frequentes a fim de identificar de imediato as necessidades de manutenção corretiva e preventiva com o objetivo de prezar 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 janeiro será realizada em 15/02/18 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/18.

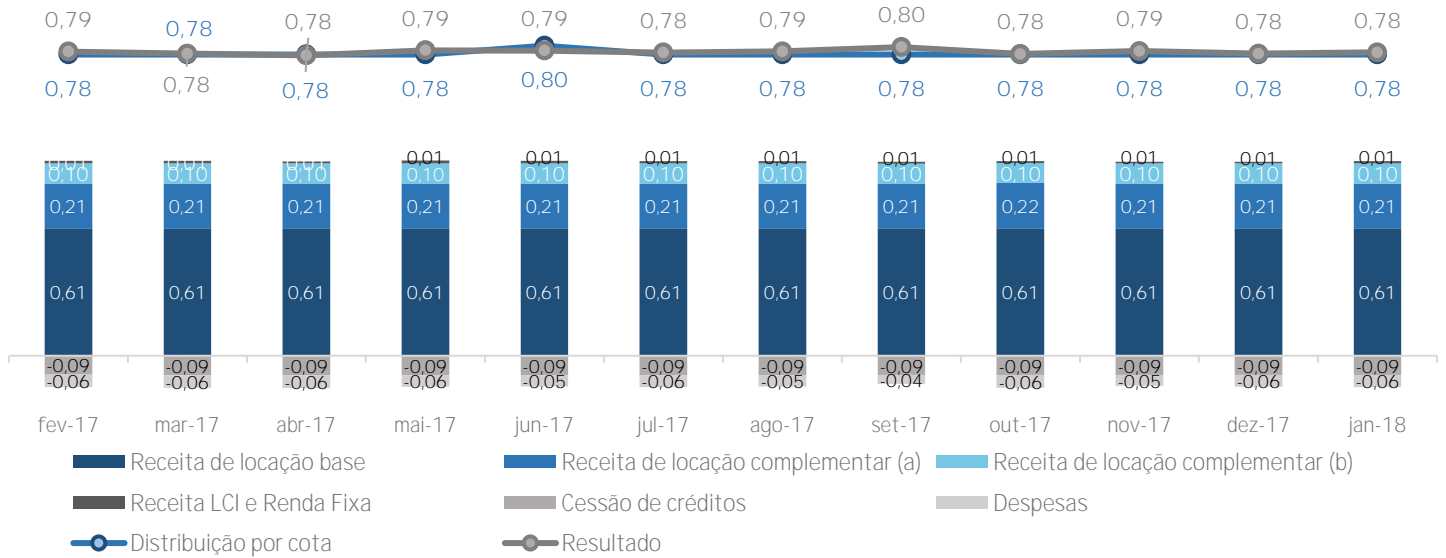
No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	jan-18	2018	12 meses
Receitas <sup>1</sup>	2.036.562	2.036.562	24.406.098
Receita de Locação	2.011.414	2.011.414	24.114.509
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	25.148	25.148	291.590
Despesas <sup>2</sup>	-141.606	-141.606	-1.637.956
Despesas Imobiliárias	-3.330	-3.330	-3.330
Despesas Operacionais	-138.276	-138.276	-1.634.626
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.894.957	1.894.957	22.768.143
Rendimento distribuído	1.883.365	1.883.365	22.648.667
Distribuição média por cota	0,78	0,78	0,78

<sup>1</sup>Receitas 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. <sup>2</sup>Despesas 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

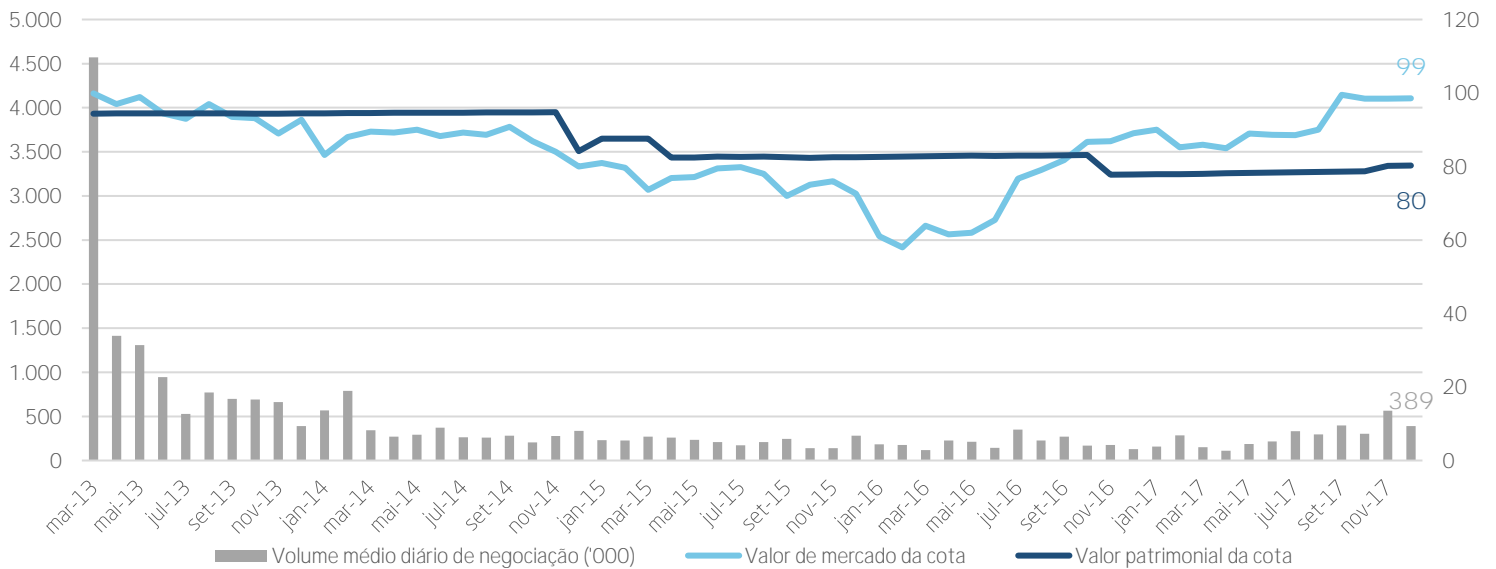
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>3</sup>O 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 Fundo<sup>4</sup>:



<sup>4</sup>Redução no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela CBRE. Informações com base em 30/11/2017.  
 Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg.

### Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 80.036 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 7,8 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 389 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 98,59 por cota.

XP Corporate Macaé FII	dez-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	7.783.826	69.930.619	69.930.619
Número de Negócios	80.036	756.376	756.376
Giro (% do total de cotas)	3,3%	32,0%	32,0%
Valor de mercado			238.052.456
Quantidade de cotas			2.414.570

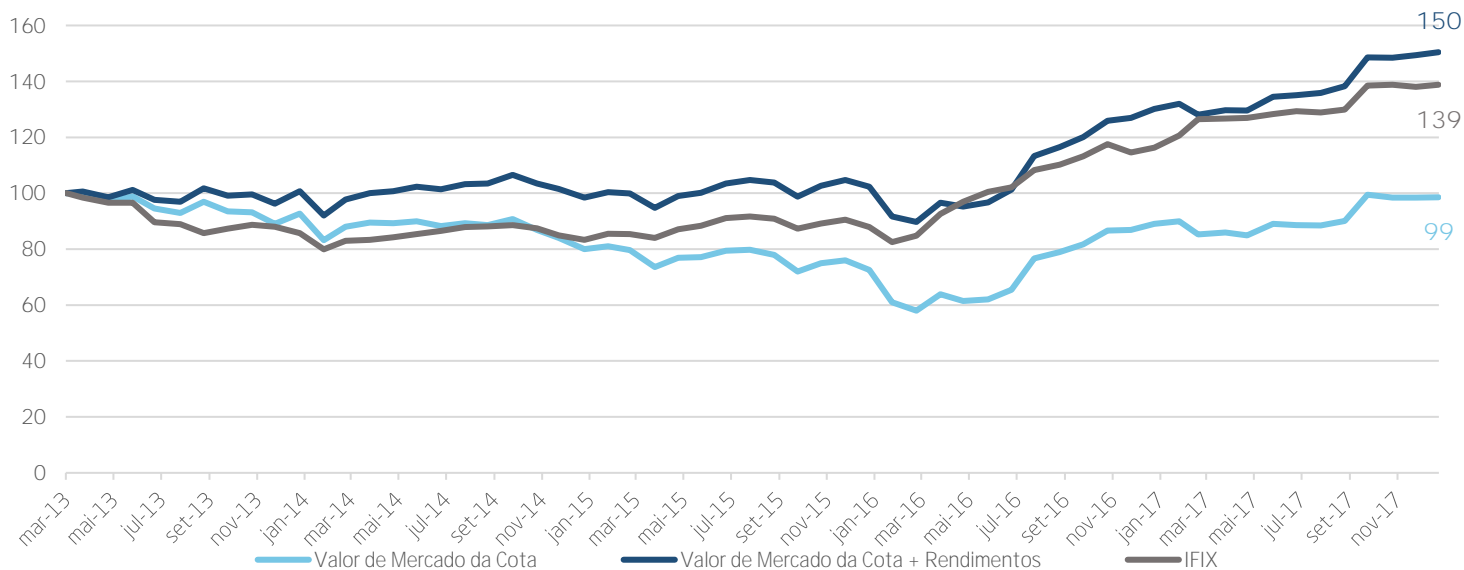
Fonte: BM&FBOVESPA

## 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.

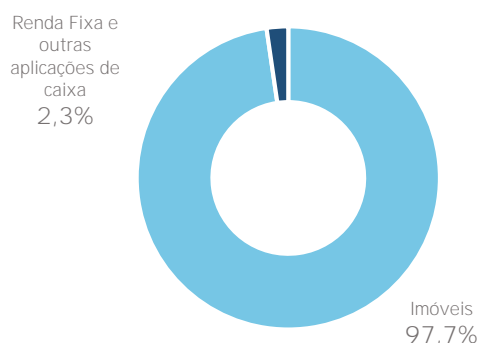
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>9</sup>:



<sup>9</sup>Tendo 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 30/11/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg.

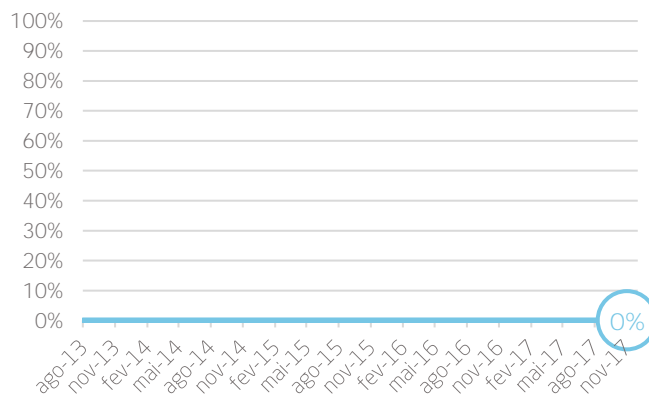
## Portfolio

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



Informações com base em 30/11/2017. Fonte: XPG.

Evolução da Vacância Física (%)



Fonte: Atlantes

XP Corporate Macaé FII	dez-17 <sup>5</sup>	2017 <sup>6</sup>	12 meses <sup>7</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	193.793.481	189.806.657	189.806.657
Valor Patrimonial da Cota	80,26	78,61	78,61
Valor Mercado da Cota	98,59	91,44	91,44
Ganho de capital bruto	1,06%	24,80%	24,80%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>8</sup>	9,31%	22,66%	22,66%
Retorno Total Bruto	1,97%	40,13%	40,13%
IFIX	0,59%	19,38%	19,38%
Diferença vs IFIX	1,39%	20,75%	20,75%

<sup>5</sup> Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-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 30 de dezembro de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 29 de dezembro de 2017.

Informações com base em 30/11/2017. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg / XPG.

## Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

### The Corporate



Edifício corporativo  
 Av. Prefeito Aristeu  
 Ferreira da Silva, 370  
 Bairro dos Cavaleiros  
 ABL: **18.641 m<sup>2</sup>**  
 Participação: 100%  
 Vacância Física 0%

Fonte: Atlantes

## Locatário

### The Corporate

#### Petrobras

Setor de atuação: Petróleo, gás e combustíveis  
 Tipo de Contrato: Típico/Atípico  
 Início<sup>10</sup>: out-13 e ago-14  
 Prazo de locação (anos)<sup>11</sup>: 10  
 Vencimento: set-23  
 Índice de Reajuste do Contrato: IGP-M  
 Mês de reajuste<sup>12</sup>: Agosto e Outubro  
 Próxima revisional<sup>13</sup>: jun-19 e ago-17

<sup>10</sup>Os 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.

<sup>11</sup>Os 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.

<sup>12</sup>Regime 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.

<sup>13</sup>O 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 <sup>2</sup>	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 GARANTIDORE 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  
 OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda. 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br

