



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

CNPJ:

16.802.320/0001-03

Código Bovespa / ISIN :

XPCM11 / BRXPCMCTF009

Patrimônio Líquido:

R\$ 201.506.213

Número de Cotistas / Out-19:

15.995

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Taxa e Administração:

0,80% a.a.

Taxa de Performance:

-

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

Comentário do Gestor

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 10 de julho de 2019, a Petrobras formalizou sua intenção de desocupar o imóvel Corporate Macaé no final de dezembro de 2020. Ressaltamos que nesse ínterim: i) a locatária deverá realizar o pagamento integral dos aluguéis; e ii) o total da multa prevista calculada conforme aluguel vigente na data do Comunicado é de R\$ 21,5 milhões ou R\$ 8,91/cota.

O gestor e o consultor imobiliário estão aprofundando o diagnóstico da região em conjunto com algumas empresas de corretagem renomadas para prospecção de potenciais locatários para alugar o imóvel quando da entrega pela Petrobras (prevista para o final do próximo ano).

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 13/09/2019, em decorrência da formalização da Petrobras da intenção de desocupar o imóvel, o Administrador e o Gestor optaram por reduzir as distribuições de R\$ 0,85 para até R\$ 0,81/cota com o objetivo de aumentar o caixa disponível do fundo para a realização de eventuais adequações e investimentos no imóvel.

Ressaltamos que as informações relativas às contas patrimoniais são divulgadas com base no fechamento do mês anterior.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,81 por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro foi programada para pagamento em 13/12/19 para os detentores de cotas do Fundo em 29/11/19.

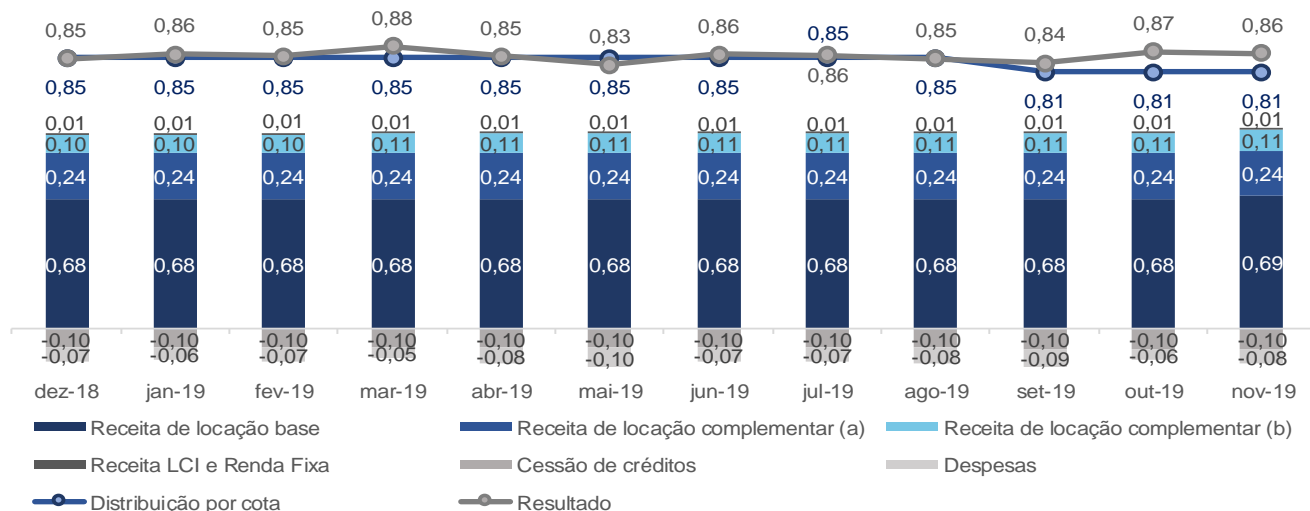
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	nov-19	2019	12 meses
Receitas¹	2.269.356	24.635.638	26.858.102
Receita de Locação	2.254.356	24.470.638	26.678.102
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	15.000	165.000	180.000
Despesas²	-190.246	-1.936.139	-2.115.728
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-190.246	-1.813.894	-1.993.483
Reserva de Contingência	0	-122.245	-122.245
Resultado	2.079.110	22.699.499	24.742.374
Rendimento distribuído	1.955.802	22.286.481	24.338.866
Distribuição média por cota	0,81	0,84	0,84

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 B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Fontes: Atlantes / XP Asset.

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

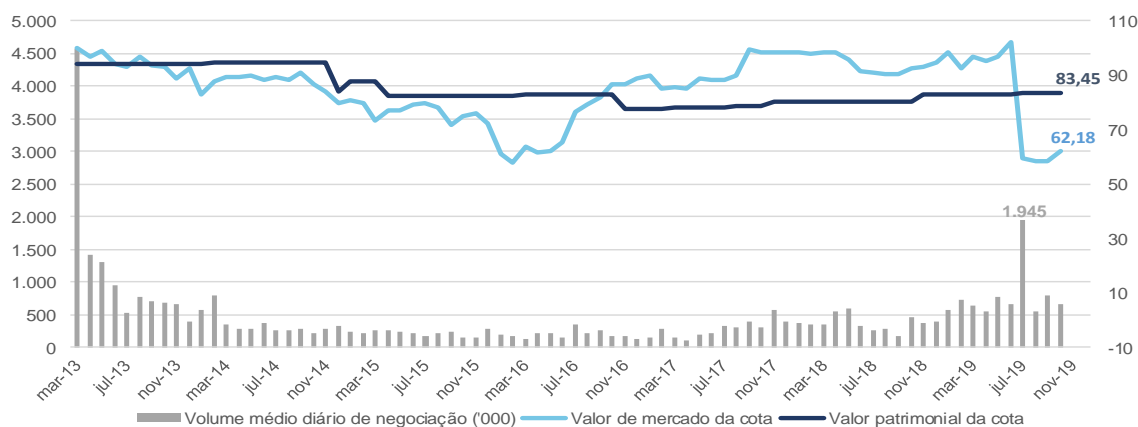


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fontes: Rio Bravo e XP Asset.

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 31/10/2019. Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 256.713 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 15,1 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 655 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 62,18 por cota.

XP Corporate Macaé FII	out-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	15.059.521	169.188.602	184.286.191
Número de Negócios	256.713	2.336.206	2.497.014
Giro (% do total de cotas)	10,0%	86,2%	88,6%
Valor de mercado			150.137.963
Quantidade de cotas			2.414.570

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

A 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.

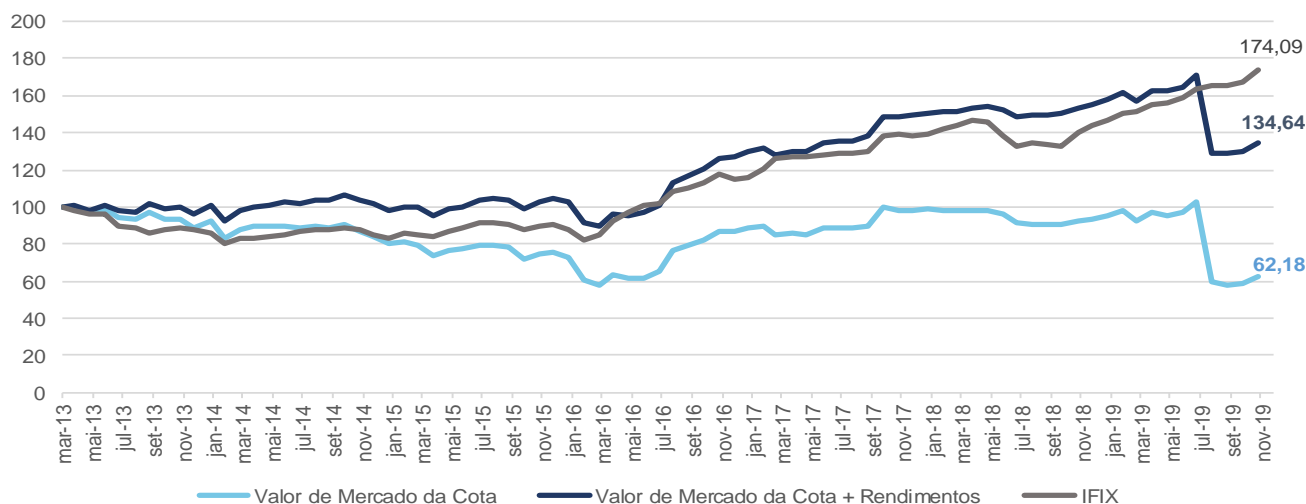
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Corporate Macaé FII	out-19 ⁵	2019 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	201.506.213	200.859.387	200.702.755
Valor Patrimonial da Cota	83,45	83,19	83,12
Valor Mercado da Cota	62,18	82,15	84,15
Ganho de capital bruto	7,69%	-26,17%	-22,86%
TIR Bruta (% a.a.) ⁸	6,52%	-*	-*
Retorno Total Bruto	9,19%	-15,72%	-10,13%
IFIX	4,02%	18,71%	25,60%
Diferença vs IFIX	5,17%	-34,43%	-35,72%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "out-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2018 e 31 de outubro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2019. *TIR não calculada para esse período em decorrência da distorção do valor de mercado das cotas conforme gráfico apresentado abaixo.

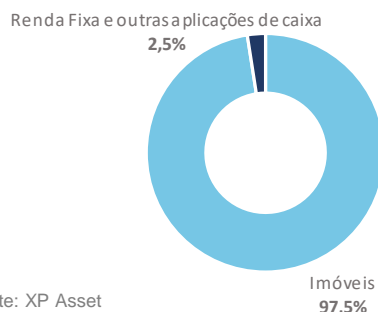
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:



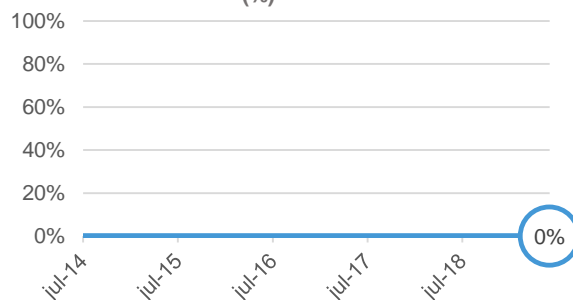
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset

Evolução da vacância física (%)



Fonte: XP Asset

Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

The Corporate



Fonte: Atlantes

Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370

Bairro: Novo Cavaleiros
Área construída: 18.641 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

The Corporate Macaé

Petrobras

Setor de atuação:	Petróleo, gás e combustíveis
Tipo de Contrato:	Típico/Atípico
Início ¹⁰ :	out-13 e ago-14
Prazo de locação (meses) ¹¹ :	120
Vencimento:	Set-23
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste ¹² :	Agosto e outubro
Próxima revisional ¹³ :	Jun-19 e ago-20

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. Em todas as hipóteses em que a Locatária der causa à rescisão ou vir a manifestar a intenção de rescindir, em adição à multa supra, ela pagará a Locadora indenização rescisória equivalente ao valor de locação complementar I e valor de locação complementar II vigentes à época da rescisão multiplicados pelo prazo remanescente de cada um dos contratos.

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 e complementar II são atípicos e, por isso, não possuem direito a revisional. Já o direito a revisão do contratos de locação base será adquirido no mês de junho de 2019. (Art. 19 da Lei 8.245/91). Fonte: Atlantes/XP Asset.

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 QUAISQUER 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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.