



## 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 – Dez-19:

R\$ 146.887.468

### Número de Cotistas / Dez-19:

18.404

### 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 ("Imóvel") 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 (dezembro de 2020).

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 para 95% do resultado financeiro do semestre, com o objetivo de aumentar o caixa disponível do fundo para a realização de eventuais adequações e investimentos no imóvel.

As informações relativas às contas patrimoniais são divulgadas com base no fechamento do mês anterior. Cabe destacar que a cota patrimonial sofreu o impacto da redução do valor justo do Imóvel, suportado pelo laudo de avaliação da CBRE que apontou o valor a mercado de R\$ 151.100.000,00. A saída antecipada da única locatária do Imóvel foi o fato mais relevante na revisão das métricas de mensuração do valor a mercado, a metodologia utilizada foi o fluxo de caixa descontado. As demonstrações financeiras ainda serão objeto de aprovação de contas conforme determinado na regulação vigente.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,83 por cota comunicada no último dia útil do mês de janeiro foi programada para pagamento em 14/02/20 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/20.

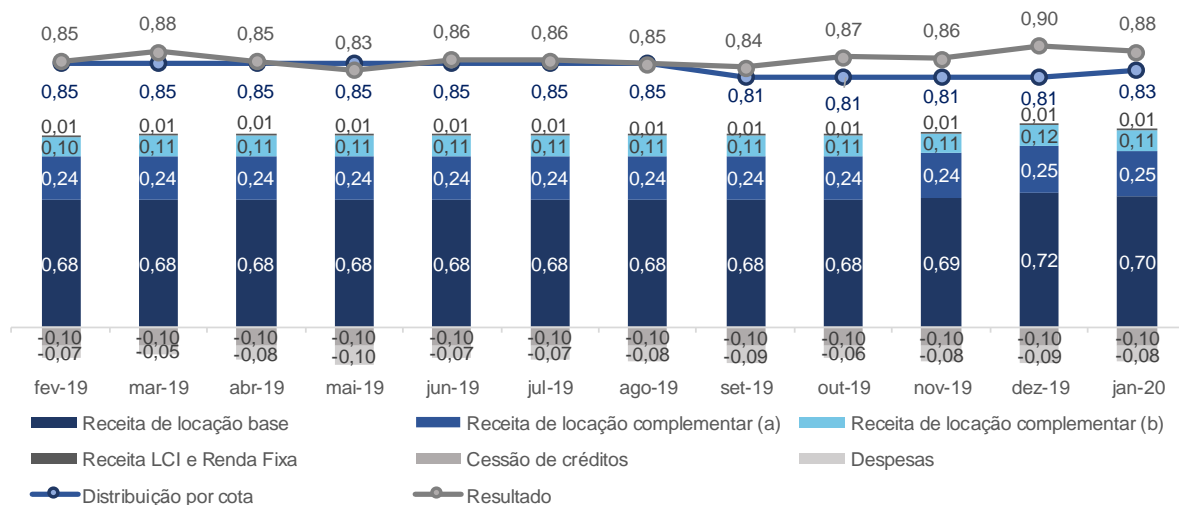
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	jan-20	2020	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>2.313.616</b>	<b>2.313.616</b>	<b>27.108.822</b>
Receita de Locação	2.298.616	2.298.616	26.928.822
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	15.000	15.000	180.000
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-185.872</b>	<b>-185.872</b>	<b>-2.190.731</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-185.872	-185.872	-2.064.773
Reserva de Contingência	0	0	-125.958
<b>Resultado</b>	<b>2.127.743</b>	<b>2.127.743</b>	<b>24.918.091</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>2.004.093</b>	<b>2.004.093</b>	<b>24.193.991</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,84</b>

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

Fontes: Atlantes / XP Asset.

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

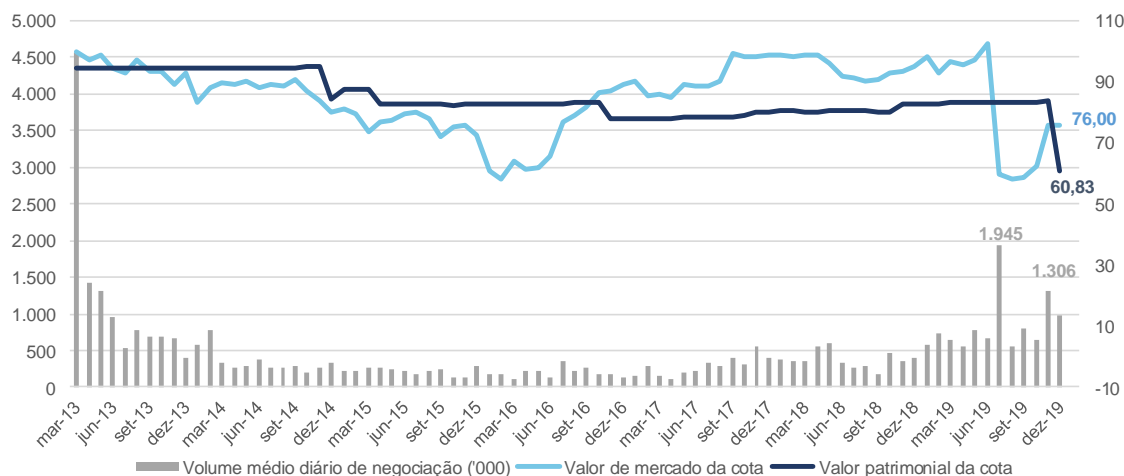


<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 Fundo<sup>4</sup>:



<sup>4</sup>A reavaliação anual do Imóvel do Fundo gerou as principais variações patrimoniais ao longo do tempo.

Informações com base em 30/12/2019. Fontes: B3 / Bloomberg.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 285.203 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 20,7 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 984 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 76,00 por cota.

XP Corporate Macaé FII	dez-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	20.657.478	210.739.446	210.739.446
Número de Negócios	285.203	2.937.273	2.937.273
Giro (% do total de cotas)	11,3%	109,6%	103,2%
Valor de mercado			183.507.320
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.

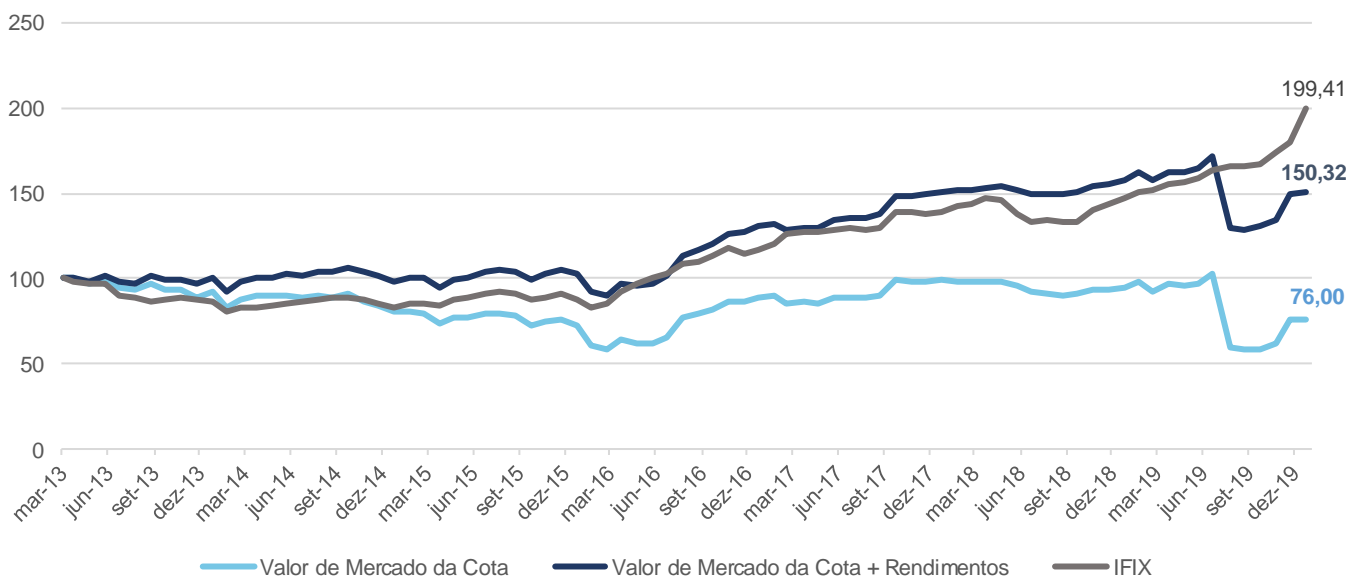
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Corporate Macaé FII	dez-19 <sup>5</sup>	2019 <sup>6</sup>	12 meses <sup>7</sup>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>146.887.468</b>	<b>196.438.834</b>	<b>196.438.834</b>
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	<b>60,83</b>	<b>81,36</b>	<b>81,36</b>
<b>Valor Mercado da Cota</b>	<b>76,00</b>	<b>81,11</b>	<b>81,11</b>
Ganho de capital bruto	1,51%	-7,25%	-7,25%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>8</sup>	6,61%	0,00%	0,00%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>2,74%</b>	<b>8,22%</b>	<b>8,22%</b>
<b>IFIX</b>	<b>10,77%</b>	<b>35,97%</b>	<b>35,97%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-8,04%</b>	<b>-27,75%</b>	<b>-27,75%</b>

<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-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 30 de novembro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2019.

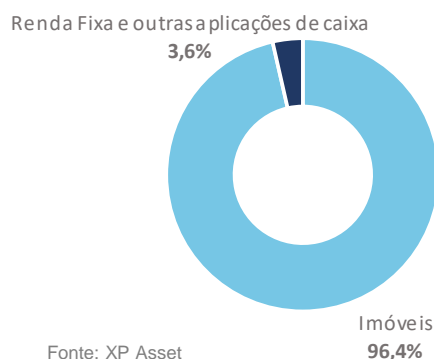
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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 Fundo<sup>9</sup>:



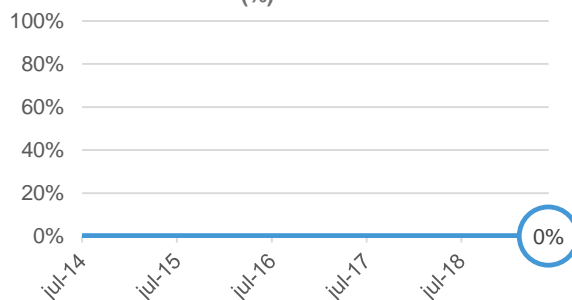
## Portfólio

### Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset

### Evolução da vacância física (%)



Fonte: XP Asset

## Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

The Corporate



**Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370**

**Bairro:** Novo Cavaleiros  
**Área construída\*:** 19.664,23 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância física:** 0%

\*Área bruta locável do contrato de locação

Fonte: Atlantes

### The Corporate Macaé

#### 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 (meses) <sup>11</sup> :	120
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-20

<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. 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.

<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 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.