



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 – abr-20:

R\$ 148.405.193

Número de Cotistas / abr-20:

21.335

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.

Em linha com o citado acima, conforme Comunicado ao Mercado publicado em 13 de setembro de 2019, em decorrência da formalização da Petrobras da intenção de desocupar o imóvel, o Administrador e o Gestor optaram por reduzir as distribuições para até 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 conforme pedidos de potenciais novos locatários.

Cabe ressaltar que as informações relativas às contas patrimoniais são divulgadas com base no fechamento do mês anterior. Destacamos que no dia 22/06/2020 foi realizada a AGO que aprovou as contas do fundo de 2019 e as Demonstrações Financeiras de 2019 estão disponíveis na CVM para consulta.

Em função da propagação do COVID-19, o Fundo tem atuado junto aos parceiros e locatário visando reforçar as recomendações de higiene e segurança dadas pelas autoridades. No mercado secundário temos observado grande volatilidade, atrelada ao nível de incerteza sobre os efeitos da crise na economia. O gestor e o consultor imobiliário seguem aprofundando nas perspectivas da região em conjunto com uma renomada empresa de corretagem para prospecção de potenciais locatários para alugar o imóvel quando da entrega pela Petrobras (dezembro de 2020). Além da crise originada pelo COVID-19, a recente crise nos preços do petróleo tem gerado um desequilíbrio grande entre a oferta e demanda do produto mundialmente, trazendo ainda mais volatilidade para o segmento e maiores incertezas quanto à eventual demanda de novos locatários deste segmento. Assim, o Fundo e seus parceiros estão estudando alguns outros segmentos que podem ter interesse no imóvel.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,85 por cota comunicada no último dia útil do mês de maio foi programada para pagamento em 15/06/20 para os detentores de cotas do Fundo em 29/05/20.

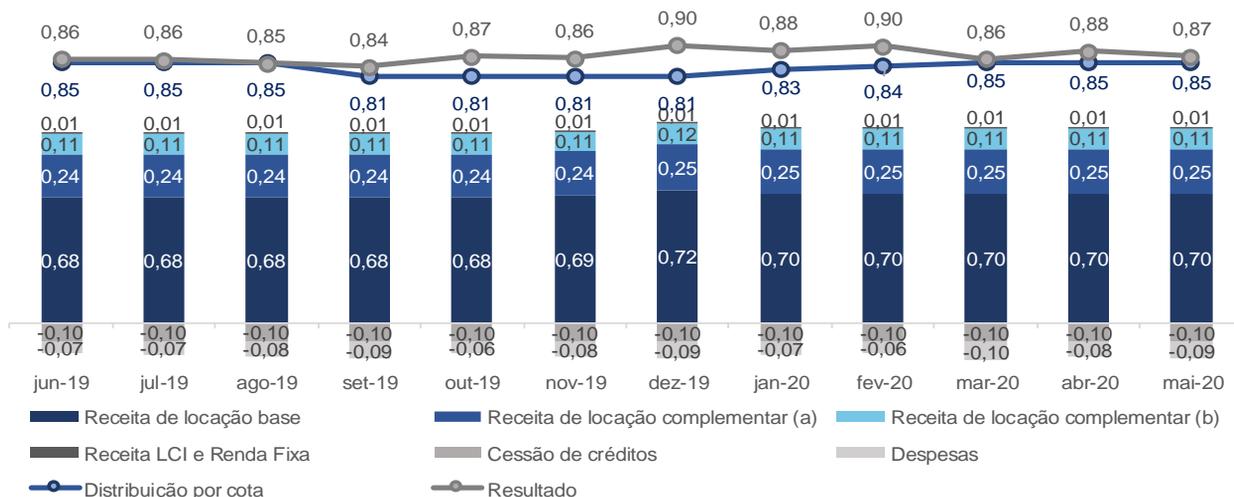
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	mai-20	2020	12 meses
Receitas¹	2.313.616	11.568.079	27.411.395
Receita de Locação	2.298.616	11.493.079	27.231.395
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	15.000	75.000	180.000
Despesas²	-222.360	-983.796	-2.286.402
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-222.360	-983.796	-2.218.541
Reserva de Contingência	0	0	-67.860
Resultado	2.091.256	10.584.284	25.124.993
Rendimento distribuído	2.052.385	10.189.485	24.169.846
Distribuição média por cota	0,85	0,84	0,83

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:



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

Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 237.589 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 11,9 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 594 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 56,75 por cota.

XP Corporate Macaé FII	abr-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	11.875.702	60.765.149	220.728.045
Número de Negócios	237.589	1.049.706	3.451.691
Giro (% do total de cotas)	8,7%	34,0%	114,1%
Valor de mercado			137.026.848
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.

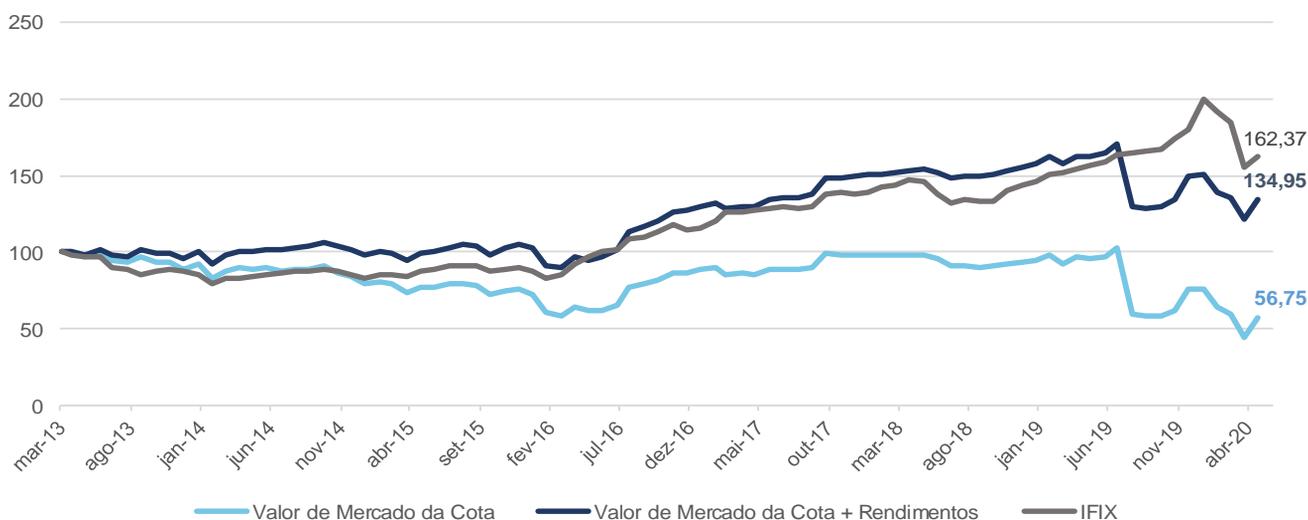
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Corporate Macaé FII	abr-20 ⁵	2020 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	148.405.193	147.892.060	178.978.186
Valor Patrimonial da Cota	61,46	61,25	74,12
Valor Mercado da Cota	56,75	56,38	67,96
Ganho de capital bruto	30,09%	-20,26%	-29,38%
TIR Bruta (% a.a.) ⁸	4,12%	0,00%	0,00%
Retorno Total Bruto	31,82%	-13,98%	-14,61%
IFIX	5,13%	-18,57%	3,83%
Diferença vs IFIX	26,69%	4,60%	-18,44%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "abr-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2019 e 30 de abril de 2019 respectivamente, e o desinvestimento em 30 de abril de 2020.

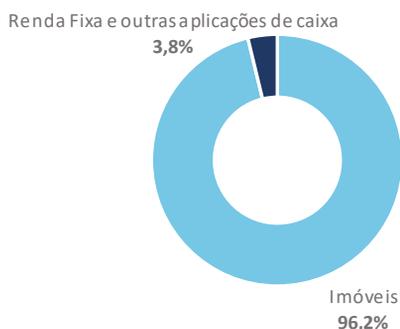
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:



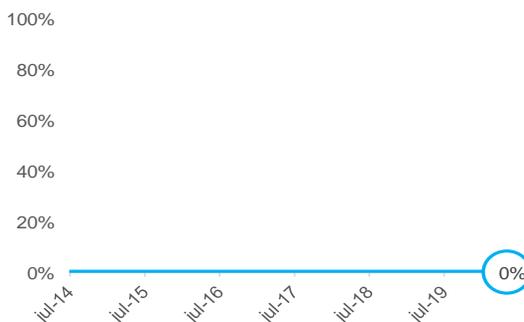
Portfólio

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 m²
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 ⁹ :	out-13 e ago-14
Prazo de locação (meses) ¹⁰ :	120
Vencimento:	Set-23
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste ¹¹ :	Agosto e outubro
Próxima revisional ¹² :	Jun-19 e ago-20

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. 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.

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 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

OUIDORIA 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.