



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 Aristete 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 – nov-20:

R\$ 140.531.526,94

Número de Cotistas / nov-20:

31.467

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

No mês de dezembro de 2020 foi declarada a distribuição de R\$ 1,32/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPCM11 em 30/12/20, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 33% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento de novembro de 2020 (R\$ 48,00/cota). A distribuição foi programada para pagamento em 15/01/21.

Em consonância com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 10/07/2019, bem como com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 18/12/20, o Fundo divulgou em 31/12/20 que a Petrobras realizou na mesma data a entrega das chaves. A locatária efetuará o pagamento do último aluguel, referente ao mês de competência de dezembro de 2020, até o 10º (décimo) dia útil de janeiro de 2021, conforme disposto no Contrato de Locação. As Partes também concluíram: (i) a negociação da indenização no valor de R\$ 2.713.082,00 referente às reformas necessárias para a entrega do Imóvel; e (ii) os cálculos da multa rescisória no valor de R\$ 37.117.600,73, dos quais R\$ 10.079.537,82 serão destinados para quitação antecipada dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e o remanescente no valor de R\$ 27.038.062,91 serão destinados para o Fundo ("Multa Fundo"). A soma do item (i) com a Multa Fundo, que totaliza R\$ 29.751.144,91, será paga em 6 parcelas semestrais consecutivas, sendo a primeira delas paga em até 29 de janeiro de 2021, e as demais nos semestres subsequentes contados a partir do vencimento da primeira parcela (maiores detalhes na página 5).

Em relação ao valor patrimonial, cabe ressaltar que o ajuste a mercado do Imóvel, realizado de forma anual, por avaliador independente, gerou uma perda contábil de aproximadamente R\$ 7 milhões, refletindo os desafios da região de Macaé/RJ e dos impactos do COVID-19 no país.

Em razão da entrega das chaves, o Fundo já contratou a CBRE para administração condominial bem como para auxiliá-lo na locação dos espaços vagos.

Distribuição de Rendimentos

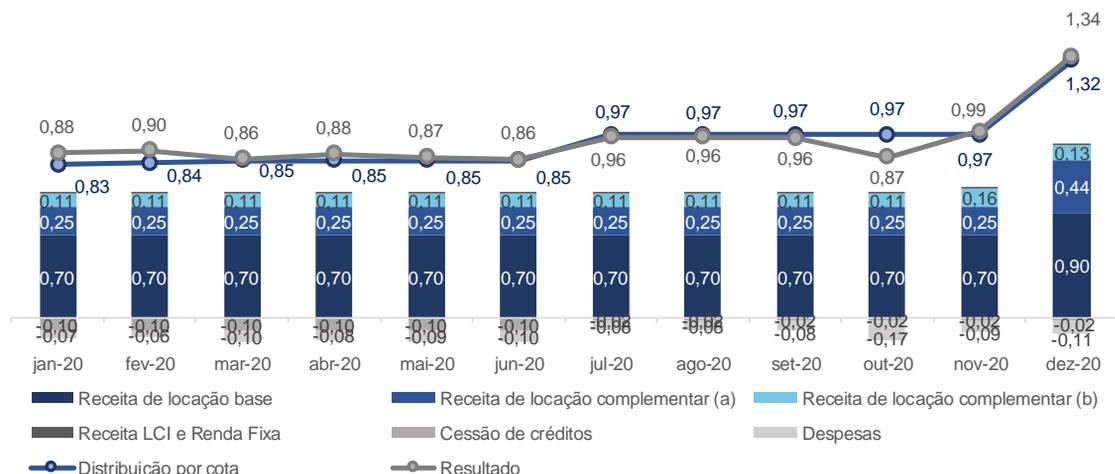
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

| Fluxo Financeiro | dez-20 | 2020 | 12 meses |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas¹ | 3.492.774 | 29.990.116 | 29.990.116 |
| Receita de Locação | 3.487.652 | 29.864.838 | 29.864.838 |
| Lucros Imobiliários | 0 | 0 | 0 |
| Receitas FII | 0 | 0 | 0 |
| Receitas CRI | 0 | 0 | 0 |
| Receita LCI e Renda Fixa | 5.122 | 125.278 | 125.278 |
| Despesas² | -260.263 | -2.684.710 | -2.684.710 |
| Despesas Imobiliárias | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Operacionais | -260.263 | -2.684.710 | -2.684.710 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 0 |
| Resultado | 3.232.511 | 27.305.406 | 27.305.406 |
| Rendimento distribuído | 3.187.232 | 27.139.767 | 27.139.767 |
| Distribuição média por cota | 1,32 | 0,94 | 0,94 |

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 1.000.030 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 49,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 48,00 por cota.

| | nov-20 | 2020 | 12 meses |
|-----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| XP Corporate Macaé FII | | | |
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado | 49.418.857 | 229.184.311 | 249.841.789 |
| Número de Negócios | 1.000.030 | 4.096.263 | 4.381.466 |
| Giro (% do total de cotas) | 42,6% | 137,6% | 138,0% |
| Valor de mercado | | | 115.899.360 |
| 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.

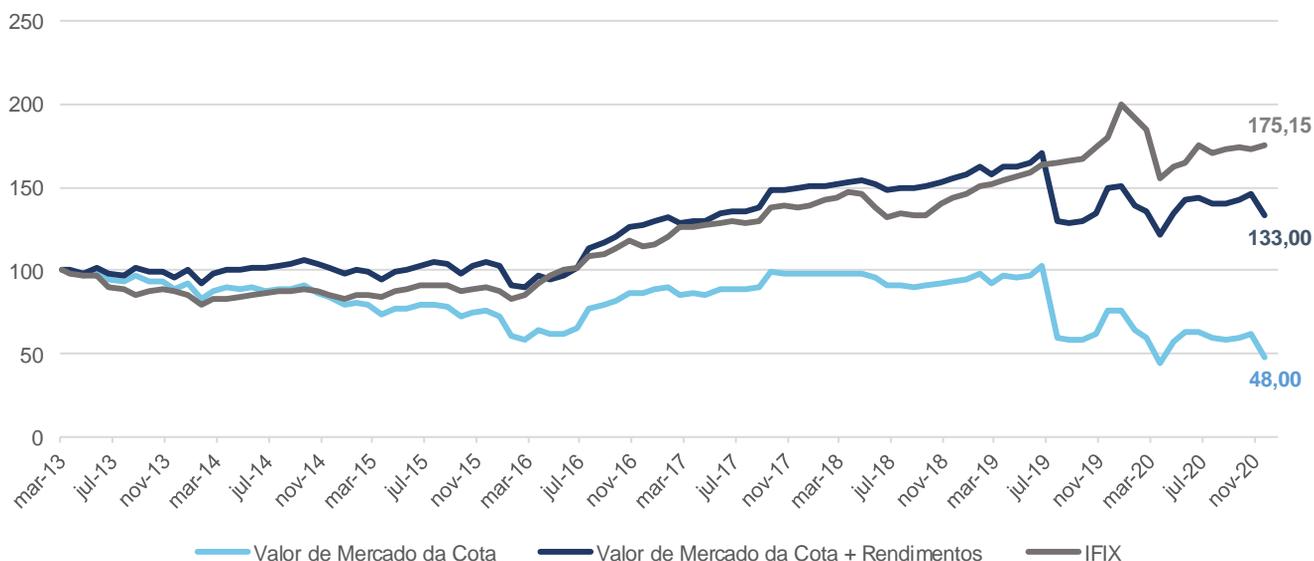
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

| XP Corporate Macaé FII | nov-20 ⁵ | 2020 ⁶ | 12 meses ⁷ |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido | 140.531.527 | 147.396.690 | 147.354.255 |
| Valor Patrimonial da Cota | 58,20 | 61,04 | 61,03 |
| Valor Mercado da Cota | 48,00 | 58,06 | 59,55 |
| Ganho de capital bruto | -20,86% | -24,40% | -23,26% |
| TIR Bruta (% a.a.) ⁸ | 3,59% | - | - |
| Retorno Total Bruto | -18,84% | -8,25% | -5,74% |
| IFIX | 1,52% | -12,16% | -2,70% |
| Diferença vs IFIX | -20,35% | 3,92% | -3,03% |

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-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 novembro de 2019 respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2020.

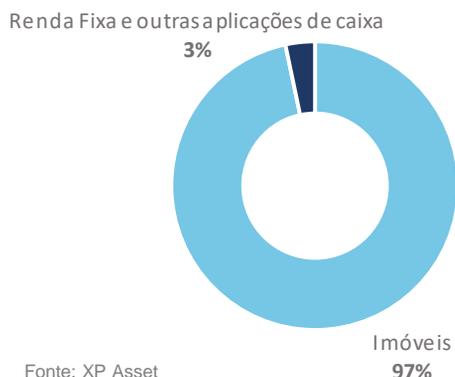
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:



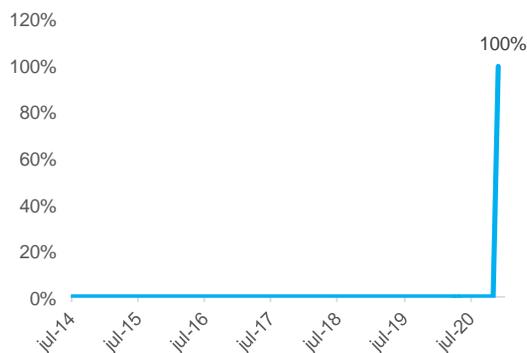
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset

Evolução da vacância física (%)



Fonte: XP Asset

Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

The Corporate



Fonte: Atlantes

Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370

Bairro: Novo Cavaleiros
Área construída*: 19.664,23 m²
Participação: 100%
Vacância física: 100%

*Área bruta locável

Vago*

| | |
|---------------------------------|---|
| Setor de atuação: | - |
| Tipo de Contrato: | - |
| Início: | - |
| Prazo de locação (meses): | - |
| Vencimento: | - |
| Índice de Reajuste do Contrato: | - |
| Mês de reajuste: | - |
| Próxima revisional: | - |

*Vide Fato Relevante na página 5 deste relatório.

Perguntas e Respostas (01/01)

Fato Relevante (31/12/2020) – Saída da Petrobras

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Rio Bravo”), com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., responsável pela gestão do Fundo (“Gestora”) e a ATLANTES OPERAÇÕES ESTRUTURADAS LTDA., consultora imobiliário do Fundo (“Atlantes” ou “Consultora”), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado e esclarecer os seguintes pontos:

- Em linha com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 10/07/2019, bem como com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 18/12/2020, atualizar aos cotistas de que em 31/12/2020 a Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras (“Petrobras”) fará a entrega das chaves do Edifício Corporate Macaé (“Imóvel”), dando continuidade ao processo de rescisão do contrato de locação firmado entre o Fundo e a Petrobras (em conjunto denominados “Partes”) em 08/08/2013 (“Contrato de Locação”);
- A Petrobras efetuará o pagamento do último aluguel, referente ao mês de competência de dezembro de 2020, até o 10º (décimo) dia útil de janeiro de 2021, conforme os termos do Contrato de Locação (“Último Aluguel”);
- As Partes concluíram a negociação da indenização no valor de R\$ 2.713.082,00 (dois milhões, setecentos e treze mil e oitenta e dois reais) referente às reformas necessárias para a entrega do Imóvel (“Indenização de Obras”). Tal indenização corresponde a aproximadamente R\$ 1,12 (um real e doze centavos) por cota;
- As Partes validaram os cálculos da multa rescisória no valor de R\$ 37.117.600,73 (trinta e sete milhões, cento e dezessete mil, seiscentos reais e setenta e três centavos), dos quais R\$ 10.079.537,82 (dez milhões, setenta e nove mil, quinhentos e trinta e sete reais e oitenta e dois centavos) (“Multa CRI”) serão destinados para quitação antecipada dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), e, portanto, serão pagos somente aos titulares dos CRI. Sendo assim, o Fundo fará jus a R\$ 27.038.062,91 (vinte e sete milhões, trinta e oito mil e sessenta e dois reais e noventa e um centavos) (“Multa”), os quais correspondem a aproximadamente R\$ 11,20 (onze reais e vinte centavos) por cota;
- A Multa CRI deverá ser paga até o dia 29/01/2021, enquanto a Indenização de Obras e a Multa serão pagas em 6 (seis) parcelas semestrais consecutivas, conforme descritas abaixo, sendo a primeira delas paga em até 29 de janeiro de 2021, e as parcelas subsequentes serão devidas no último dia (ou dia útil subsequente) dos semestres subsequentes contados a partir do vencimento da primeira parcela, vide tabela abaixo:

| Parcela | Data de vencimento | Valor |
|--------------|--------------------|--------------------------|
| 1ª | 29/01/2021 | R\$ 4.958.524,16 |
| 2ª | 31/07/2021 | R\$ 4.958.524,15 |
| 3ª | 31/01/2022 | R\$ 4.958.524,15 |
| 4ª | 31/07/2022 | R\$ 4.958.524,15 |
| 5ª | 31/01/2023 | R\$ 4.958.524,15 |
| 6ª | 31/07/2023 | R\$ 4.958.524,15 |
| TOTAL | | R\$ 29.751.144,91 |

- Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para as receitas imobiliárias a serem auferidas pelo Fundo no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor. A Gestora e a Administradora adotarão a estratégia de uniformização da distribuição de rendimentos ao longo dos próximos meses, considerando ainda, em suas projeções, eventuais receitas adicionais decorrentes da locação dos espaços vagos e despesas recorrentes e não recorrentes do curso normal dos negócios do Fundo;
- Em razão da entrega das chaves, conforme citado anteriormente, o Fundo contratou os prestadores básicos de serviços para a continuidade da manutenção, segurança e administração do Imóvel. Vale acrescentar que os valores indicados acima poderão ser utilizados pelo Fundo na implementação de estratégias de locação dos espaços vagos do Imóvel pela Gestora, pelo Consultor Imobiliário e pela CBRE Serviços Financeiros Ltda. (“CBRE”);
- **O objetivo deste Comunicado ao Mercado é informar tempestivamente os termos e condições acordados entre o Fundo e a Petrobras; entretanto, é importante salientar que o Termo de Rescisão que reflete tais disposições ainda se encontra em análise pela Petrobras e, portanto, não foi assinado. Sendo assim, o Fundo comunicará tempestivamente o mercado tão logo o instrumento seja formalizado.**

Este comunicado também está disponível no site da CVM.

A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos *de private equity* são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIIs é feita pela XPV.

A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Corporate Macaé FII | Dezembro 2020 | 6