



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-20:

R\$ 180.795.572,47

Número de Cotistas / dez-20:

32.162

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 janeiro de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,38/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPCM11 em 29/01/21, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,12% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento de dezembro de 2020 (R\$ 50,01/cota). A distribuição foi programada para pagamento em 12/02/21.

No dia 31/12/20, o Fundo publicou Fato Relevante informando, dentre outros pontos, (a) a entrega das chaves pela Petrobras e (b) a conclusão definitiva: (i) da negociação da indenização no valor de R\$ 2.713.082,00 referente às reformas necessárias para a entrega do Imóvel; e (ii) dos 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 ("Multa Total Fundo"), será paga em 6 parcelas semestrais consecutivas, sendo que a primeira delas foi paga em fevereiro de 2021, e as demais serão pagas nos semestres subsequentes. Vale mencionar que a Petrobras efetuou em janeiro de 2021 o pagamento do aluguel mês de competência de dezembro de 2020 (o último devido no âmbito do contrato de locação).

Em relação ao valor patrimonial, a reavaliação anual do ativo realizada por avaliador independente acarretou perda contábil de aproximadamente R\$ 7,0 milhões, refletindo os desafios da região de Macaé/RJ e dos impactos do COVID-19 no país. Além disso, foi registrada na carteira, em 31/12/2020, a provisão contábil das multas supracitadas, gerando, por conseguinte, aumento no valor patrimonial em comparação ao fechamento do mês anterior.

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

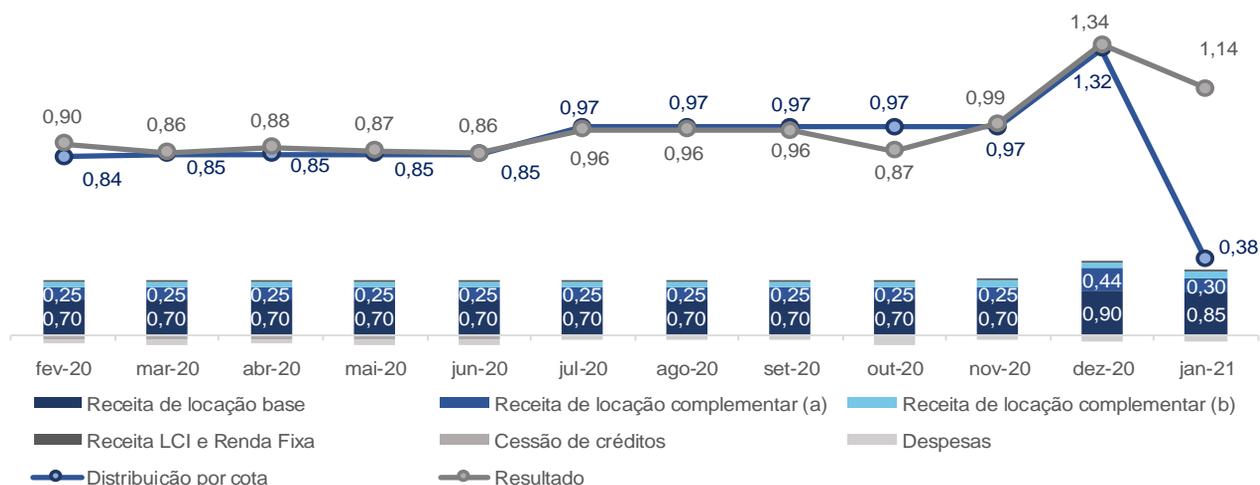
Distribuição de Rendimentos

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	jan-21	2021	12 meses
Receitas¹	3.017.912	3.017.912	30.694.413
Receita de Locação	3.011.700	3.011.700	30.577.923
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	6.212	6.212	116.490
Despesas²	-257.159	-257.159	-2.762.424
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-257.159	-257.159	-2.762.424
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.760.754	2.760.754	27.931.988
Rendimento distribuído	917.537	917.537	26.053.210
Distribuição média por cota	0,38	0,38	0,90

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, sendo que em 31/12/2020 foi reconhecido contabilmente a integralidade da multa a pagar pela Petrobras, conforme Fato Relevante publicado no dia 31/12/2020. Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 470.639 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 22,8 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,0 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 50,01 por cota.

XP Corporate Macaé FII	dez-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	22.787.873	251.972.184	251.972.184
Número de Negócios	470.639	4.566.902	4.566.902
Giro (% do total de cotas)	18,9%	153,1%	140,8%
Valor de mercado			120.752.646
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.

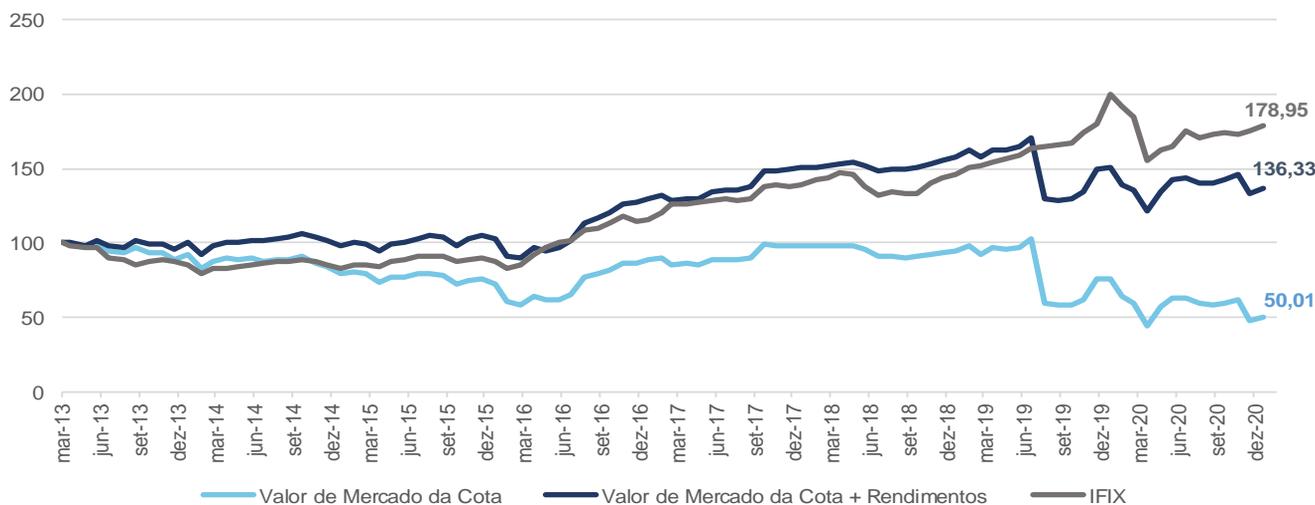
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Corporate Macaé FII	dez-20 ⁵	2020 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	180.795.572	150.179.930	150.179.930
Valor Patrimonial da Cota	74,88	62,20	62,20
Valor Mercado da Cota	50,01	57,39	57,39
Ganho de capital bruto	6,34%	-19,61%	-19,61%
TIR Bruta (% a.a.) ⁸	4,01%	-	-
Retorno Total Bruto	8,98%	-0,01%	-0,01%
IFIX	2,17%	-10,26%	-10,26%
Diferença vs IFIX	6,80%	10,24%	10,24%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-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 31 de dezembro de 2019 respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2020.

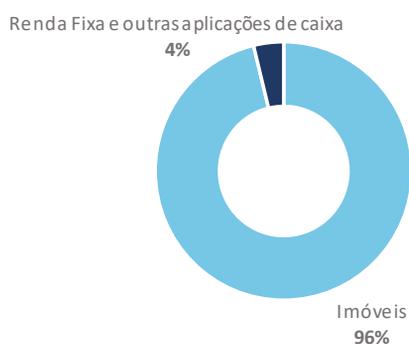
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:



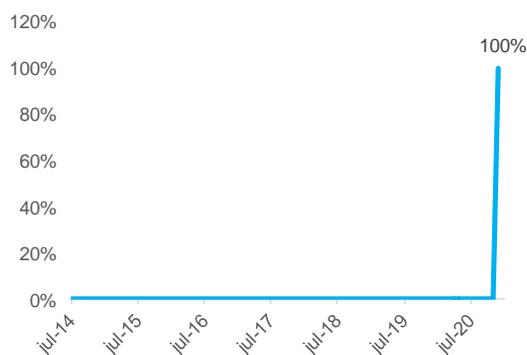
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset

Evolução da vacância física (%)



Fonte: XP Asset

Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

The Corporate



Fonte: XP Asset

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 (6 andares com mezanino)*

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.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. 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 FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. 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, publicidade, 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 a 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 CAPITAIS 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. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.



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 | Janeiro 2021 | 6