

## XP Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – XPCM11

Setembro de 2018



### 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:

XPCM11

#### Patrimônio Líquido:

R\$ 194.401.179

#### ISIN:

BRXPCMCTF009

#### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

#### Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

#### Administrador:

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

#### Taxa e Administração:

0,80% a.a.

#### Taxa de Performance:

Não há

#### 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

A XP Gestão e Atlantes permanecem em contato recorrente com a Petrobras a fim de identificar as necessidades de manutenção corretiva e preventiva do imóvel e prezar pelo seu ótimo estado de conservação. Atualmente, o imóvel é ocupado por aproximadamente 1.900 colaboradores da Petrobras, pertencentes à Unidade de Serviços Submarinos (US-SUB), Unidade de Serviços de Contratação e da TIC e Serviços Compartilhados.

As informações relativas às contas patrimoniais são divulgadas com base no fechamento do mês anterior.

### Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,78 por cota comunicada no último dia útil do mês de setembro será realizada em 15/10/18 para os detentores de cotas do Fundo em 28/09/18.

No semestre, foi 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	set-18	2018	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>2.006.794</b>	<b>18.229.763</b>	<b>24.325.015</b>
Receita de Locação	1.991.794	18.083.107	24.121.630
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	15.000	146.656	203.385
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-95.903</b>	<b>-1.208.808</b>	<b>-1.627.316</b>
Despesas Imobiliárias	0	-3.330	-3.330
Despesas Operacionais	-95.903	-1.205.478	-1.623.986
Reserva de Contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>1.910.890</b>	<b>17.020.955</b>	<b>22.697.699</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>1.883.365</b>	<b>16.950.281</b>	<b>22.600.375</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,78</b>	<b>0,78</b>	<b>0,78</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. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. 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 e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua

apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis.

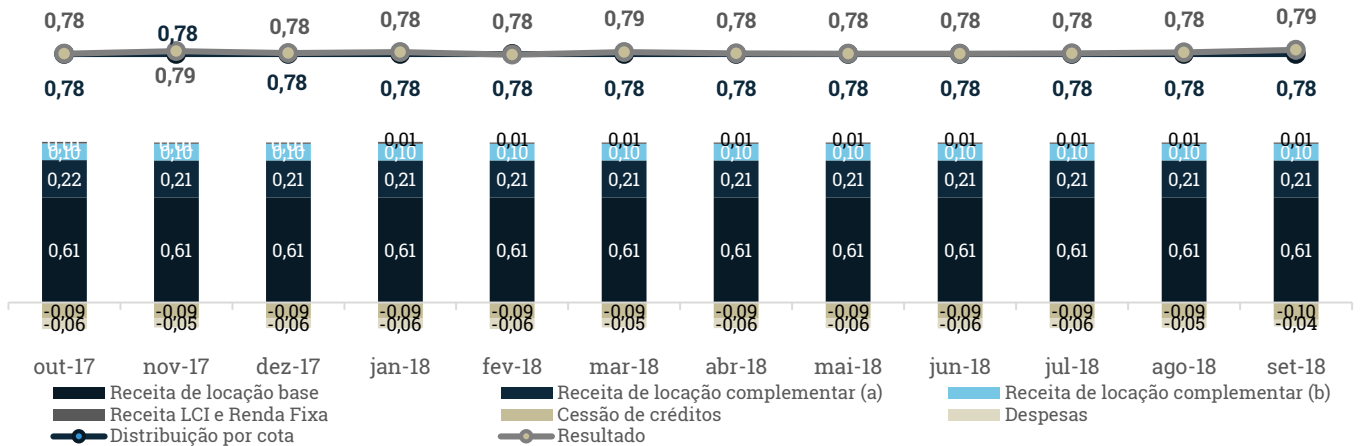
<sup>2</sup>Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B<sup>3</sup>, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro.

Fontes: XP Asset

# XP Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – XPCM11

Setembro de 2018

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

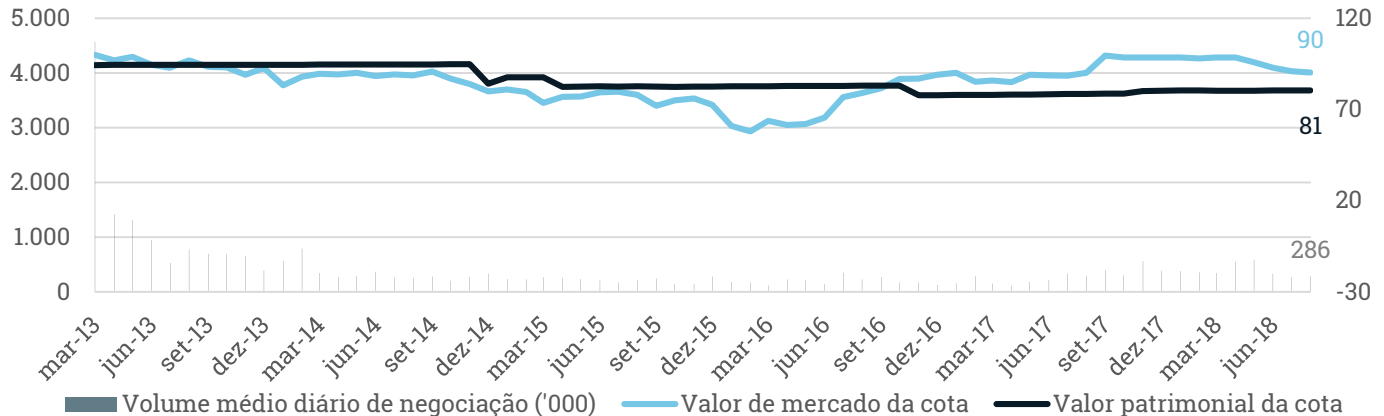


<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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>Redução no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela CBRE. Informações com base em 31/08/2018.

Fontes: B3 / Bloomberg.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 73.263 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 6,6 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 286 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 90,33 por cota.

XP Macaé FII	set-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	6.575.538	65.328.698	98.717.481
Número de Negócios	73.263	682.982	1.025.044
Giro (% do total de cotas)	3,0%	28,4%	42,6%
Valor de mercado			218.108.108
Quantidade de cotas			2.414.570

Fontes: B3 / Bloomberg

## XP Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – XPCM11

Setembro de 2018

### 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.

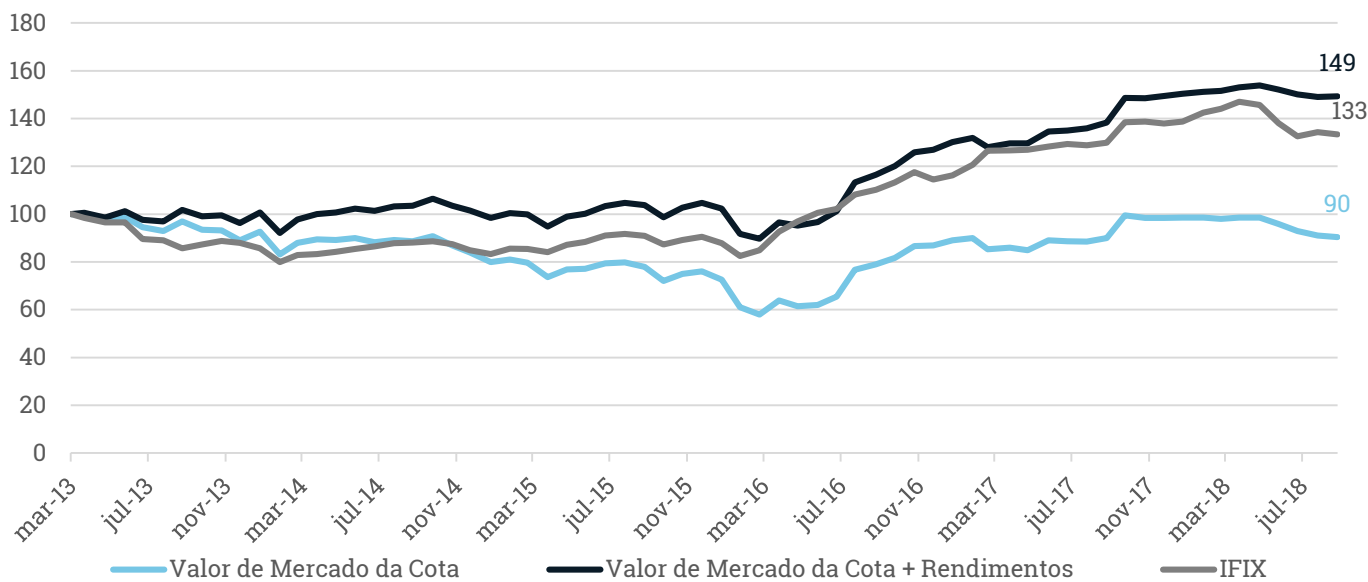
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Macaé FII	set-18 <sup>5</sup>	2018 <sup>6</sup>	12 meses <sup>7</sup>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>194.401.179</b>	<b>194.054.445</b>	<b>193.310.356</b>
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	<b>80,51</b>	<b>80,37</b>	<b>80,06</b>
Valor Mercado da Cota	<b>90,33</b>	<b>95,46</b>	<b>96,55</b>
Ganho de capital bruto	0,25%	-1,26%	12,22%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>8</sup></b>	<b>8,06%</b>	<b>-3,16%</b>	<b>11,44%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>1,24%</b>	<b>6,43%</b>	<b>25,28%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-0,72%</b>	<b>-3,91%</b>	<b>2,64%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>1,96%</b>	<b>10,34%</b>	<b>22,64%</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 "ago-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "ago-18" e na data de início do Fundo (IPO) para "2018" e "12 meses" e o desinvestimento em 31 de agosto de 2018.

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>:



<sup>9</sup>Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Informações com base em 31/08/2018.

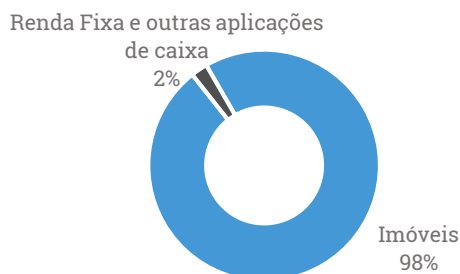
Fontes: B3 / Bloomberg.

# XP Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – XPCM11

Setembro de 2018

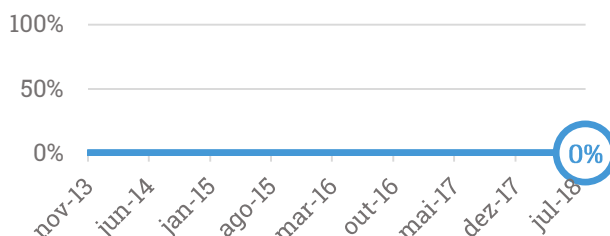
## Portfólio

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



Informações com base em 31/08/2018.  
Fonte: XP Asset Management

### Evolução da vacância (% da área construída)



Fonte: Atlantes

## Ativos Imobiliários

Macaé, RJ  
**Petrobras**



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

**Bairro dos Cavaleiros**

**Área construída: 18.641 m<sup>2</sup>**

**Participação: 100%**

**Vacância física: 0%**

Fonte: Atlantes

### The Corporate

#### Petrobras

Sector de atuação:	Petróleo, gás e combustíveis
Tipo de Contrato:	Típico/Atípico
Início <sup>10</sup> :	Out-13 e ago-14
Prazo de locação <sup>11</sup> :	10 anos
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

<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.

## XP Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – XPCM11

Setembro de 2018

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 GARANTIDOR 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@XP AssetESTAO.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.