



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 – out-20:

R\$ 147.384.394,80

Número de Cotistas / out-20:

31.325

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 novembro de 2020, foi declarada a distribuição de R\$ 0,97/cota para os detentores de cotas com ticker XPCM11 em 30/11/20, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 18,89% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 61,62/cota). A distribuição foi programada para pagamento em 14/12/20.

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 10/07/19, a Petrobras formalizou sua intenção de desocupar o único imóvel do Fundo, a saber, 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 virtude da formalização da intenção da saída da Petrobras, o Administrador e o Gestor publicaram em 13/09/19 o Comunicado ao Mercado no qual expuseram a necessidade de 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.

No dia 18/12/20 o Fundo publicou o Comunicado ao Mercado com as seguintes atualizações sobre a saída da Petrobras: (i) foi realizada a retirada física de todo o mobiliário do Imóvel; (ii) a locatária propôs indenizar o Fundo em relação às reformas necessárias no Imóvel, cujos detalhes estão em discussão pelos times comercial e técnico; (iii) os valores finais das multas rescisórias e a forma de pagamento, incluindo possível parcelamento, estão em análise pela locatária; (iv) o Fundo contratou a CBRE para a prospecção de potenciais locatários para alugar o imóvel quando da entrega pela Petrobras, a qual está prevista para ocorrer em dezembro de 2020; e (v) o Fundo tomou diversas medidas para garantir a manutenção e a segurança do Imóvel durante o período de vacância e contratou a CBRE para assessorar na instituição de condomínio (para mais detalhes vide o comunicado na CVM ou na página 5 deste relatório).

Por fim, em função da propagação do COVID-19, o Fundo atuou junto aos parceiros e locatária visando reforçar as recomendações de higiene e segurança dadas pelas autoridades.

Distribuição de Rendimentos

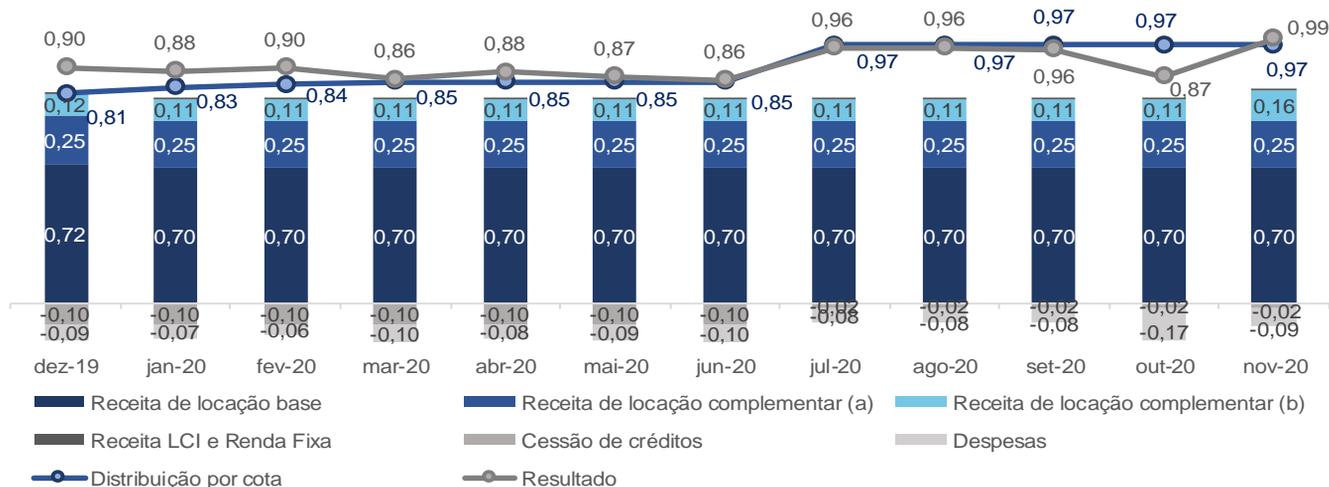
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	nov-20	2020	12 meses
Receitas¹	2.610.752	26.502.474	28.884.506
Receita de Locação	2.604.610	26.377.186	28.744.218
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	6.142	125.288	140.288
Despesas²	-223.441	-2.424.447	-2.639.914
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-223.441	-2.424.447	-2.639.914
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.387.311	24.078.027	26.244.593
Rendimento distribuído	2.342.133	23.952.534	25.908.336
Distribuição média por cota	0,97	0,90	0,89

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 429.779 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 25,6 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,22 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 61,62 por cota.

XP Corporate Macaé FII	out-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	25.620.673	179.765.454	221.316.298
Número de Negócios	429.779	3.096.233	3.697.300
Giro (% do total de cotas)	17,2%	106,6%	121,0%
Valor de mercado			148.785.803
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.

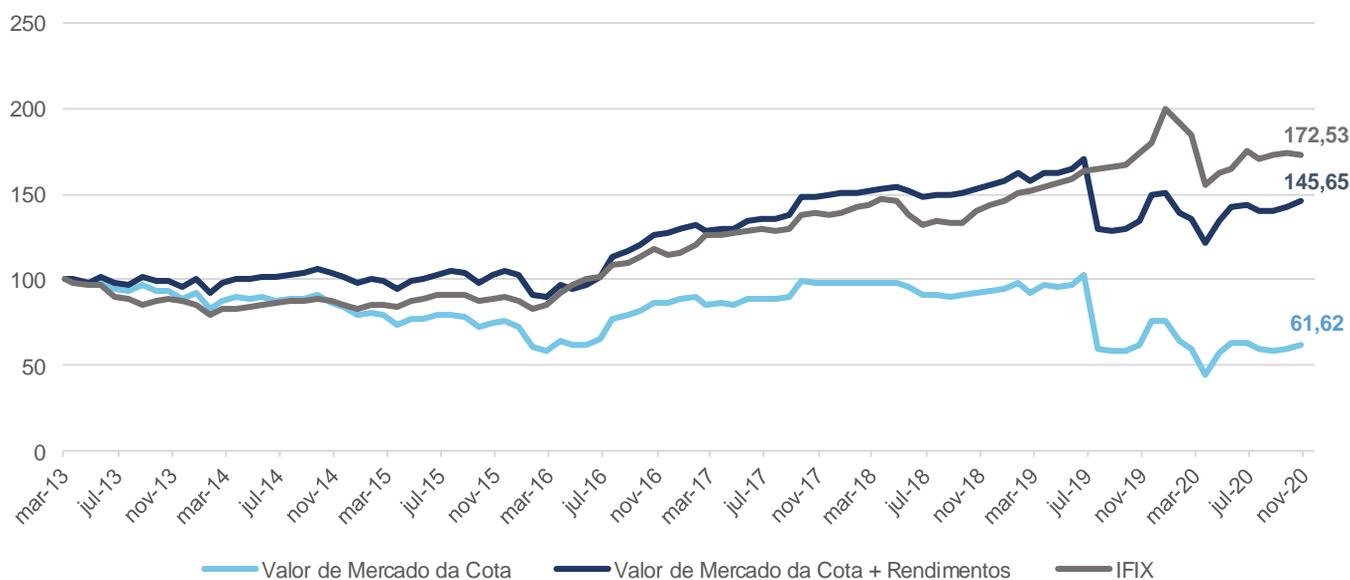
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Corporate Macaé FII	out-20 ⁵	2020 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	147.384.395	148.083.206	152.458.683
Valor Patrimonial da Cota	61,04	61,33	63,14
Valor Mercado da Cota	61,62	59,06	61,87
Ganho de capital bruto	5,12%	-4,47%	20,01%
TIR Bruta (% a.a.) ⁸	5,40%	-	-
Retorno Total Bruto	6,69%	13,05%	45,16%
IFIX	-1,00%	-13,48%	-0,40%
Diferença vs IFIX	7,69%	26,52%	45,56%

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

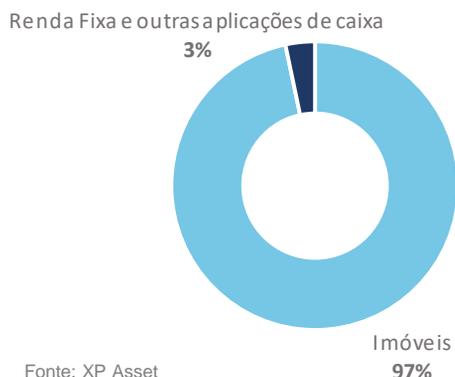
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:



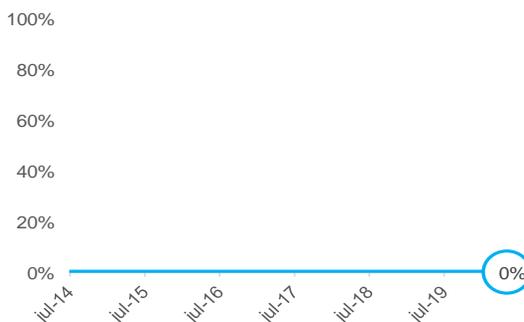
Portfólio

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.

Perguntas e Respostas

Comunicado ao Mercado de 18/12/2020 – Atualização sobre a saída da Petrobras

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, Parte, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora” ou “XP”), na qualidade de, respectivamente, instituição administradora e gestora do **XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, vem por meio desta comunicar ao mercado e esclarecer os seguintes pontos:

Em linha com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 10/07/2019, vimos por meio deste atualizar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) e o mercado em geral de que, no final de dezembro de 2020, a Petróleo Brasileiro S.A. (“Petrobras”) finalizará o cumprimento do aviso prévio, na forma do Contrato de Locação, firmado entre o Fundo e a Petrobras em 08/08/2013 (“Contrato de Locação”), que tem por objeto o Edifício Corporate Macaé (“Imóvel”):

- A Petrobras já realizou a retirada física de todo o mobiliário, equipamentos e demais itens de sua propriedade do Imóvel.
- A Petrobras propôs indenizar o Fundo em relação às reformas necessárias para a entrega do Imóvel (“Indenização de Obras”), ao invés de executar diretamente as obras necessárias, de forma que tal possibilidade se encontra em negociação, de acordo com orçamentos de mercado e sob avaliação do time técnico da Gestora, da Administradora e do Consultor Imobiliário. Sendo assim, ainda não foi estipulado o valor final da Indenização de Obras ou a sua forma de pagamento, sendo que tais informações serão tempestivamente informadas aos Cotistas, tão logo haja um acordo definitivo entre as Partes.
- Com relação às multas rescisórias do Contrato de Locação, vale relembrar que elas são compostas por: (a) 6 (seis) vezes o valor do aluguel mensal base, calculado proporcionalmente ao prazo remanescente da locação quando da efetiva desocupação; (b) o valor do aluguel mensal complementar, multiplicado pelo prazo remanescente da locação, considerando a data de rescisão; e (c) valor do aluguel complementar II, conforme 1º aditamento ao Contrato de Locação, multiplicado pelo prazo contratual remanescente, considerando da data de rescisão.
- Os valores dos itens (a) e (b) ainda estão sob avaliação da Petrobras, considerando a atualização monetária de tais valores. Por fim, cabe esclarecer que as condições de pagamento dos itens (a) e (b) estão sob discussão em relação a possibilidade de parcelamento, diante dos valores expressivos envolvidos, conforme detalhado no Comunicado ao Mercado de 10/07/2019.
- O valor previsto no item (c), por sua vez, foi objeto de cessão para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), destinados à captação de recursos para a execução de obras pelo Fundo no Imóvel, de forma que tal valor será pago somente aos titulares dos CRI.
- A Petrobras pretende devolver o Imóvel até 01/01/2021 e o aluguel mensal será devido pela Petrobras até a efetiva rescisão do Contrato de Locação e desocupação do Imóvel e mediante assinatura do Termo de Entrega de Chaves.
- Considerando a devolução do Imóvel pela Petrobras, o Fundo contratou a CBRE Serviços Financeiros Ltda. (“CBRE”), uma das maiores consultorias imobiliárias do mundo para comercialização de edifícios comerciais, para auxiliar na prospecção de novos locatários para o Imóvel. Vale ressaltar que a cidade de Macaé/RJ ainda é altamente dependente do mercado de óleo e gás, que não atravessa um bom momento atualmente.
- Além da contratação mencionada acima, o Fundo: (i) está tomando diversas medidas para garantir a manutenção e a segurança do Imóvel durante o período de vacância; (ii) realizará a instituição de condomínio edilício no Imóvel, para obter a individualização das unidades autônomas, facilitando a sua locação para locatários diversos, bem como controlar dos gastos de manutenção.

Sendo assim, o Fundo está comprometido com a finalização do processo de negociação com a Petrobras o quanto antes e comunicará tempestivamente o mercado tão logo as condições de rescisão sejam acordadas de forma definitiva.

Este comunicado pode ser conferido no site da CVM.

XP CORPORATE MACAÉ FII

Novembro 2020



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 | Novembro 2020 | 6