

## Atualização e perspectivas

Na medida em que o prazo para uma nova revisional se aproxima, é possível que haja um aumento da volatilidade nas cotas do fundo.

### Comentário XP

O fundo XP Corporate Macaé foi objeto de um dos nossos primeiros relatórios de acompanhamento e fez parte da nossa carteira recomendada com foco em renda durante seis meses, cumprindo uma função importante ao capturar a queda da taxa de juros naquele momento. Desde a primeira análise, o fundo se valorizou 17,5%, contra 12,0% do IFIX, beneficiado, em boa medida, pela resiliência da distribuição de rendimentos e previsibilidade da geração de caixa. Uma vez que grande parte do ciclo de afrouxamento monetário já ficou para trás, entendemos ser útil uma atualização do case para o XPCM11.

É importante lembrar as características do fundo, que detém um edifício situado na Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370, município de Macaé – RJ. O empreendimento é ocupado pela Petrobras, sendo que o contrato é dividido em duas partes, um contrato típico, que representa aproximadamente 75% da receita e um contrato atípico para os 25% restantes, firmados com prazo de 120 e 118 meses, vencendo em outubro e agosto de 2023, respectivamente. Na época, ressaltamos as qualidades e diferenciais do ativo frente aos seus concorrentes, a despeito da localização menos trivial, além de destacar que a Petrobras havia desocupado outros ativos similares na região pra concentrar suas operações no edifício do fundo. Também destacamos que a parcela referente ao contrato típico havia sido alvo de uma revisional em outubro de 2016, de modo que uma nova rodada de negociações se daria apenas em 2019.

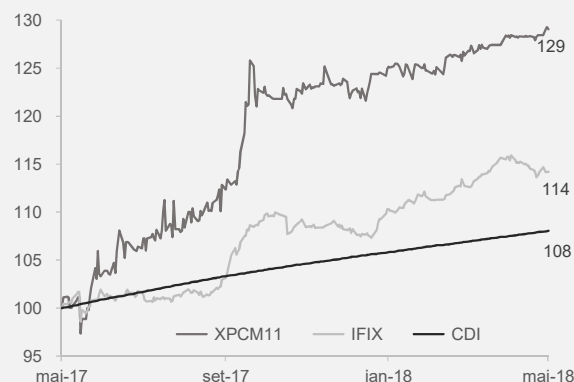
Olhando para os próximos meses, acreditamos que fundo dificilmente irá apresentar a mesma performance do passado. Além do espaço para quedas adicionais da taxa de juros estar limitado, quanto mais perto o fundo estiver da nova revisional, maior será o prêmio de risco exigido pelo mercado. Assim sendo, o *dividend yield* que hoje o fundo apresenta (9,5%) não deve sofrer maiores compressões. Por outro lado, os laços que prendem o inquilino ao imóvel são fortes, fazendo que uma desocupação seja muito pouco provável.

Em suma, o XP Corporate Macaé ainda se mostra como um bom pagador de dividendos, adequado para aqueles que buscam um ativo de renda. Contudo, é possível que haja um aumento na volatilidade das cotas na medida em que o prazo para uma nova revisional se aproxima.

### Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP <sup>1</sup>	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M <sup>2</sup>	%	3M	12M	Ult.	Projetado
XPCM11	237.111	12.722	122%	3,5%	29,1%	9,5%	9,6%
CNES11	255.110	5.606	83%	-12,4%	-3,5%	3,8%	7,8%
CEOC11	165.228	13.838	110%	2,4%	24,5%	7,8%	7,4%
XTED11	35.044	2.577	68%	-26,2%	2,0%	0,0%	4,9%
SPTW11	142.042	5.514	107%	4,8%	25,8%	8,4%	8,8%
MÉDIA	166.907	8.052	98%	-5,6%	15,6%	5,9%	7,7%
XPCM11/MÉDIA	142%	158%	125%	-62%	187%	162%	125%

### EVOLUÇÃO DA COTA



### CARACTERÍSTICAS

<b>Código</b>	XPCM11
<b>Categoria Anbima</b>	Renda, Gestão Passiva, Lajes Corporativas
<b>Categoria XP</b>	Lajes Corporativas
<b>Cota</b>	R\$ 98,20
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 80,18
<b>Classificação de Risco XP<sup>2</sup></b>	5
<b>Data de Início</b>	mar-13
<b>CNPJ</b>	16.802.320/0001-03

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

<b>Vacância anunciada</b>	0,0%
<b>Div Yield 12M</b>	11,17%
<b>Taxa de Administração (a.a)</b>	0,80%
<b>Taxa de Performance</b>	n.a
<b>Peso IFIX</b>	0,71%
<b>Volume Diário Médio (3M)</b>	R\$409.000

### FUNDO: XP Corporate Macaé FII

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.

### ADMINISTRADOR: XP Gestão de Recursos

Fundada em 2006, a XP Gestão de Recursos é uma empresa do Grupo XP, que reúne a agilidade e a flexibilidade de uma asset independente com a solidez de um grande grupo financeiro. Focada na gestão de Fundos de Investimento, a gestora possui mais de R\$ 9 bilhões sob gestão e mais de R\$ 700 milhões em quatro fundos imobiliários.

## GLOSSÁRIO

**ABL:** Área Bruta Locável

**Cap Rate:** Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

**Cota:** Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

**Dividend Yield:** média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

**Dividend Yield Projetado:** Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

**Lucro Operacional:** Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

**Patrimônio Líquido (PL):** Ativos Totais menos Passivos Totais

**Patrimônio Líquido (PL)/Cota:** Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

**Performance:** Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

**Peso no IFIX:** Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

**Rendimentos:** Proventos distribuídos por cota em R\$

**TIR:** Taxa interna de retorno

**Vacância Anunciada:** Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

**Vacância Financeira:** Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

**Vacância Física:** Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

**Valor de Mercado (VM):** Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

**VM/PL:** Valor de mercado/Patrimônio Líquido

**Volume Diário:** Média diária do volume em R\$

<sup>2</sup> A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

## Equipe de Fundos de Investimento XP

<b>PRODUTOS</b> Daniel Lemos Gustavo Pires	<b>SALES</b> Felipe Manfredini Leonardo Lombardi Lucas Brandão	<b>Analista Responsável</b> Giancarlo Gentiluomo, CNPI
<b>RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL</b> Leon Goldberg Davi Tarabay	<b>DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL</b> Rafael Quintas Renato Junqueira Lauter Ferreira Tais Campos Sergio Vailati Caroline Sampaio Manuella Passini	
<b>ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS</b> José Tibães, CNPI Giancarlo Gentiluomo, CNPI Davi Fonteneli		

## Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(s) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista creditado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br). A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. 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. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An —  
Itaim Bibi - São Paulo-SP  
CNP: 04538-132  
CEP: 02.332.886/0001-04

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)  
[www.xpi.com.br/atendimento](http://www.xpi.com.br/atendimento)

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas  
e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19:30

Ouvidoria: 0800 722 3710  
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

