



## 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 B3 / ISIN :

XPCM11 / BRXPCMCTF009

### Patrimônio Líquido – ago-22:

R\$ 126.689.782,91

### Número de Cotistas / ago-22:

28.393

### 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 setembro de 2022, foi declarada a distribuição de R\$ 0,12/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPCM11 em 30/09/22, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,9% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês anterior (R\$ 14,54/cota). A distribuição foi realizada no dia 14/10/22. Cumpre destacar que a Gestora busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa no semestre e condicionada à existência de resultados acumulados historicamente pelo Fundo.

No dia 09/09/22, o Fundo divulgou Fato Relevante a respeito da locação de 3.042 m<sup>2</sup> para Ocyan, empresa do segmento de óleo e gás, pelo prazo de 60 meses a contar de 01/09/22, reduzindo a vacância do Fundo para 85%. Espera-se que a referida ocupação traga reflexos positivos (como, por exemplo, a majoração da visibilidade) para o edifício no âmbito do mercado de escritórios de Macaé.

No dia 31/12/20, o Fundo publicou Fato Relevante na CVM informando, dentre outros pontos, (a) a entrega das chaves pela Petrobras e (b) os valores de indenização e multa que deverão ser pagos pela Petrobras e que poderão ser utilizados pelo Fundo para (b.i) manutenção e conservação do imóvel; (b.ii) execução de benfeitorias e concessão de benefícios no âmbito das negociações locatícias para ocupação dos espaços vagos; e (b.iii) distribuição de rendimentos para os investidores do resultado caixa. Os valores a receber pelo Fundo estão descritos no Fato Relevante supra.

Por fim, as páginas 5, 6 e 7 deste relatório descrevem resumidamente as principais informações relacionadas ao mercado de locações de Macaé/RJ, com um estudo atualizado sobre a região, as estratégias adotadas para prospecção de potenciais locatários e as ações de minimização / otimização de custos com vistas à preservação do caixa.

## Distribuição de Rendimentos

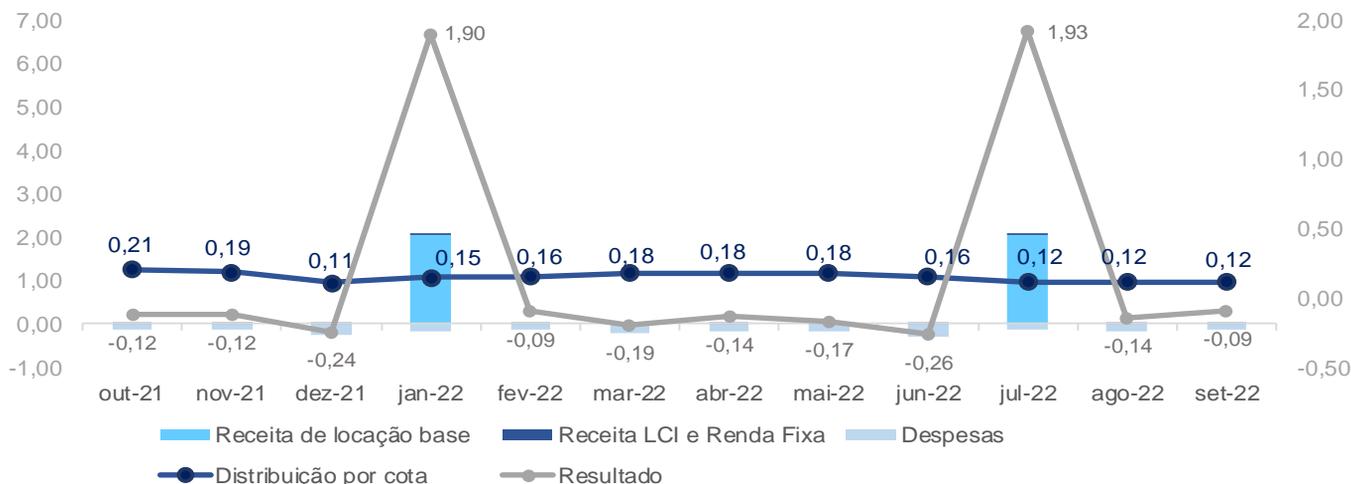
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	set-22	2022	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>48.185</b>	<b>10.283.281</b>	<b>10.343.646</b>
Receita de Locação	0	9.917.048	9.917.048
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	48.185	366.233	426.598
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-272.470</b>	<b>-3.641.049</b>	<b>-4.859.095</b>
Despesas Imobiliárias	-167.010	-2.179.138	-2.773.270
Despesas Operacionais	-105.461	-1.461.911	-2.085.825
Reserva de Contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>-224.286</b>	<b>6.642.232</b>	<b>5.484.551</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>289.748</b>	<b>3.307.961</b>	<b>4.539.392</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,12</b>	<b>0,15</b>	<b>0,16</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, 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. <sup>2</sup>Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. <sup>2</sup>Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. <sup>2</sup>Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Fontes: Atlantes / XP Asset.

## Resultado Financeiro

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

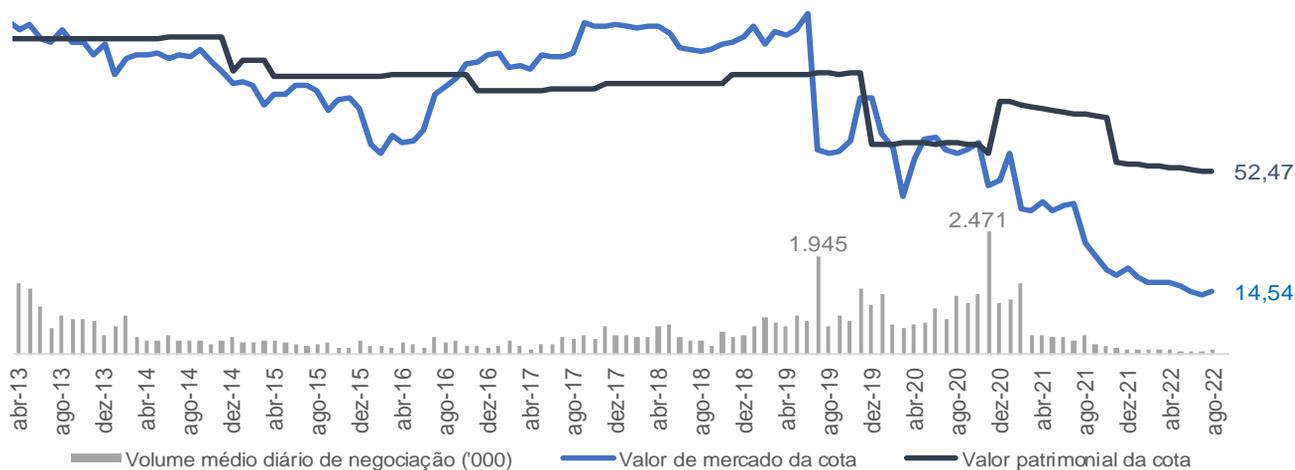


<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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>:



<sup>4</sup>A 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 receber da 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 176.693 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 2,5 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 107 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 14,54 por cota.

XP Corporate Macaé FII	ago-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	2.462.408	13.876.116	26.722.618
Negociações (# cotas)	176.693	852.048	1.399.963
Giro <sup>5</sup>	7,0%	8,6%	15,1%
Valor de mercado (R\$)			35.107.848
Cotas (#)			2.414.570

<sup>5</sup>Calculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

## 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.

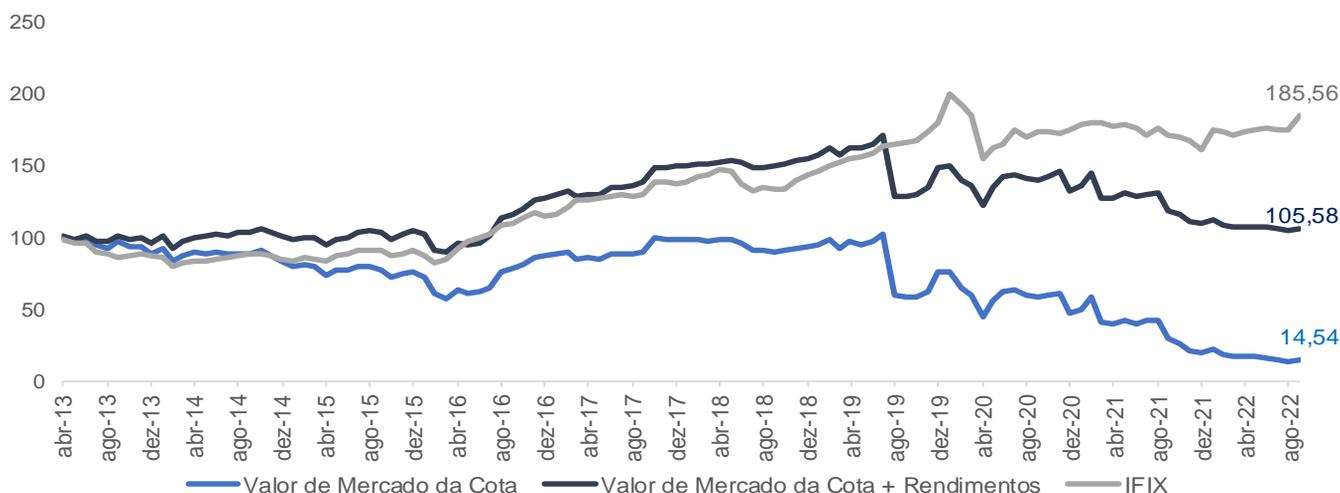
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Corporate Macaé FII	ago-22 <sup>5</sup>	2022 <sup>6</sup>	12 meses <sup>7</sup>
Patrimônio Líquido	126.689.783	129.367.745	136.598.909
Valor Patrimonial (cota)	52,47	53,58	56,57
Valor Mercado da (cota)	14,54	16,38	18,41
Resultado de capital bruto	6,44%	-34,59%	-51,37%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>8</sup>	117,69%	-	-
Retorno Total Bruto	7,32%	-29,01%	-44,48%
IFIX	5,76%	6,10%	8,22%
Diferença vs IFIX	1,56%	-35,11%	-52,70%

<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "ago-22", em 31/12/21 para "2022", em 31/08/21 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/08/22.

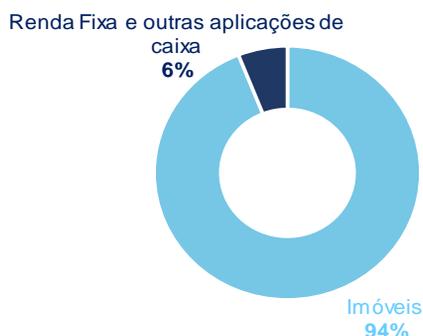
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:



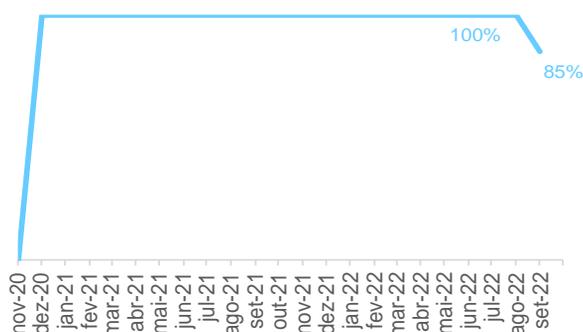
## Portfólio

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



Fonte: XP Asset Management

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



Fonte: XP Asset Management

## Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

### The Corporate



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

**Bairro:** Novo Cavaleiros  
**Área bruta locável:** 19.664,23 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%

Fonte: XP Asset

### Ocyan (1 andar e 1 mezanino)

Setor de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/09/2022
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	31/08/2027
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Setembro
Área Bruta Locável:	3.041,75

### Vago (5 andares com mezanino)

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Área Bruta Locável:	16.622,48

## Fotos Internas do Imóvel



Perguntas e Respostas (01/06)

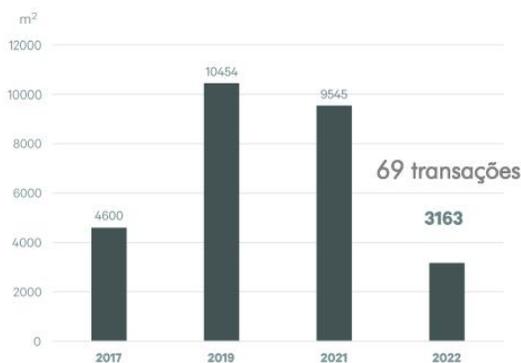
Atualizações – Mercado de Lajes Corporativas em Macaé/RJ

Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela CBRE em relação ao mercado de lajes corporativas de Macaé/RJ. No primeiro gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece no patamar elevado de ~30%. A oferta atual é de 53.500 m<sup>2</sup> e está em consonância com o ano anterior, indicando que o setor de lajes corporativas da região segue sem novas entregas em virtude, principalmente, da baixa demanda por espaços e ocupação.



Fonte: CBRE

Ademais, o perfil médio de transações realizadas no ano de 2022 (áreas abaixo de 180 m<sup>2</sup>) não condiz com a metragem das lajes do The Corporate, o que traz maiores preocupações no que tange às perspectivas de locação do imóvel, exigindo a adoção de estratégias criativas, como, por exemplo, a busca por empresas que ofereçam serviços de *coworking* e que possam, por conseguinte, viabilizar a instalação de demandas menores no edifício.



Fonte: CBRE

Breakdown de Absorção Bruta

66 transações abaixo de 100 m<sup>2</sup>, representando 84% da absorção bruta em metragem

3 transações acima de 100 m<sup>2</sup>, contudo não ultrapassando 180 m<sup>2</sup>, representando 16% da absorção bruta

Por fim, conforme ilustrado abaixo, a região ainda sofre os severos impactos da crise do petróleo e da pandemia do Covid-19.



Breakdown de Absorção Líquida

Crise do Petróleo reverteu uma tendência de absorção líquida positiva, saindo de +24.000 m<sup>2</sup> para -34.500 m<sup>2</sup>

Crise da Pandemia reverteu uma tendência de absorção líquida positiva, saindo de +4.000 m<sup>2</sup> para -9.000 m<sup>2</sup>

Fonte: CBRE

## Perguntas e Respostas (02/06)

### Atualizações – Ações comerciais e plano em execução para 2022

No que se refere à comercialização do imóvel, a CBRE, em conjunto com a Gestora, tem recorrido às diversas ferramentas de suporte, tais como: placa, tour virtual, e-mail marketing, *hot site* personalizado e *posts* orgânicos no LinkedIn direcionados para o público empresarial específico.

Com relação ao trabalho de prospecção e público-alvo, segue em andamento a abordagem proativa junto ao segmento de O&G e energia (tanto os grandes produtores quanto os fornecedores da cadeia), operadoras de *coworking*, empresas de saúde (hospitalar e laboratorial), educação, dentre outras atividades com maior presença na região. Além disso, são realizados contatos com potenciais ocupantes (e futuros potenciais ocupantes – empresas que realizarão investimentos da região) de áreas industriais/logísticas para estimular a realocação de equipes dos mezaninos/escritórios provisórios em condomínios para lajes corporativas próximas. Em adição, é importante salientar que, além do time CBRE, buscamos o apoio/engajamento de imobiliárias locais para colocar o The Corporate no radar de potenciais locatários, algo que está voltando a gerar maior fluxo de visitação.

Para 2022, juntamente com a CBRE, foi realizado um mapeamento de empresas que se enquadram no perfil do imóvel para intensificação das tratativas comerciais. Por questões estratégicas e de confidencialidade, não é possível revelar os nomes das companhias; entretanto, indicamos abaixo o quantitativo, para referência, de companhias que serão abordadas dentro de cada setor de atuação:

<u>Setor</u>	<u>Qtd. de Empresas</u>
Saúde	35
Educação	25
O&G	128
Energia	31
CoWorking	10
<b>Total de Empresas</b>	<b>229</b>

Apesar de todos os esforços, a região de Macaé/RJ ainda não vislumbrou retomada da atividade econômica, o que traz consigo a manutenção de um patamar elevado de vacância. A presença de novas incorporações residenciais e de um aumento na ocupação dos hotéis da região podem configurar sinais de um lento reaquecimento que será acompanhado de perto pela Gestora e demais partes envolvidas no processo de comercialização.

Nos últimos meses, discussões relacionadas à viabilidade técnica (estudos denominados de *stay vs. go* e destinação do edifício para setores específicos de atividade) de propostas para locação do imóvel foram aprofundadas, de forma que foi possível avançar com a primeira locação, conforme Fato Relevante de 09/09/22. Quaisquer novidades no âmbito da referida possível locação serão prontamente comunicadas ao mercado.

As estratégias supracitadas não são exaustivas e representam as principais diretrizes de atuação comercial do Fundo.

Fonte: CBRE; XP Asset Management

## Perguntas e Respostas (03/06)

### Atualizações – Custos de Manutenção do Imóvel e Despesas do Fundo

Frente à desocupação completa do imóvel do Fundo, em 31/12/2020, a Gestora, o Consultor Imobiliário e a Administradora do Fundo tomaram diversas ações de minimização / otimização de custos com vistas à preservação do caixa necessário à realização de manutenções corretivas e preventivas no imóvel, além da redução do custo condominial do imóvel:

- a) Despesas do Fundo: reduzimos o valor mensal recorrente de despesas do próprio Fundo em R\$ 74,3 mil, equivalente a uma redução de 83% em relação àquelas incorridas antes da desocupação do prédio, o que envolveu principalmente diminuição de custos de prestadores de serviço. As demais despesas recorrentes são cobradas em seu nível mínimo e estão devidamente cobertas pelas receitas do Fundo (indenização da rescisão da Petrobras).
- b) Reconfiguração básica do imóvel frente à desocupação: o primeiro desafio enfrentado pelo Fundo foi configurar a manutenção básica e principalmente a segurança do imóvel logo no dia da desocupação, o que conseguimos com sucesso. Sendo assim, o prédio conta com segurança armada 24h, administradora predial (CBRE), manutenção de equipamentos, posto de bombeiros (conforme exigido pela legislação local) e serviços de limpeza.
- c) Gastos ordinários com o imóvel - Principais itens reduzidos em 2022:
  - Implantação de monitoramento remoto, com câmeras (CFTV) juntamente com o ajuste de acesso e saída do edifício, de forma a centralizar nesse posto o monitoramento presencial. Vale mencionar que não houve qualquer sinistro, e/ou ameaças à segurança física do edifício e de seus prestadores de serviços. O serviço está operante há alguns meses em 2022, sem intercorrências;
  - Manutenção de equipamentos: otimizadas as equipes de manutenção, com as atividades direcionadas para elétrica, refrigeração e civil. Importante destacar que os equipamentos precisam ser ligados, testados e monitorados com frequência para evitar danos e possibilitar a sua correta conservação;
  - Bombeiro civil: mediante às exigências da lei 9112/20, do Estado do RJ, o prédio conta hoje com bombeiro 24h, juntamente com a equipe de administração predial treinada em relação a como agir em caso de sinistro, de forma a manter o atendimento da lei;
  - Elevadores: conseguimos negociar um valor reduzido para a manutenção dos mesmos durante o período de vacância;
  - Energia: renegociamos a demanda contratual diante do consumo mínimo de energia durante o período de vacância.

Ressaltamos que o patamar de despesa atual está equalizado com diferentes imóveis em situação similar e oferece um nível competitivo de gastos ordinários (condominiais) para novos locatários em comparação com outros edifícios da região.

Por fim, o prédio está em fase final de instituição de condomínio, de forma a facilitar o processo de gestão de despesas principalmente para a possível retomada das locações.

Fonte: CBRE; XP Asset Management

## Perguntas e Respostas (04/06)

### 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
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 29.751.144,91</b>

- 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.

## Perguntas e Respostas (05/06)

---

### Comunicado ao Mercado (18/03/2021) – Quitação do CRI

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, conjunto 32, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., responsável pela gestão do Fundo (“XP Vista ou Gestora”) e a ATLANTES OPERAÇÕES ESTRUTURADAS LTDA., consultora imobiliário do Fundo (“Atlantes” ou “Consultora”), vem, por meio desta, comunicar ao mercado e esclarecer os seguintes pontos:

Em linha com os Comunicados ao Mercado publicados nos dias 10/07/2019 e 18/12/2020 e com o Fato Relevante publicado em 31/12/2020, a Gestora vem a mercado comunicar aos cotistas que através da Multa CRI, recebida no âmbito da rescisão da locação com a Petrobras, o Fundo liquidou antecipadamente a série 8ª (oitava) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A., no valor total de R\$ 9.316.380,38 (nove milhões, trezentos e dezesseis mil, trezentos e oitenta reais e trinta e oito centavos), em 23/02/2021. Ainda no âmbito da liquidação do CRI, o montante de R\$ 347.567,13 (trezentos e quarenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e treze centavos) do fundo de reserva foi destinado aos investidores, conforme estabelecido nos instrumentos do CRI, e o excedente de caixa, após quitação integral dos investidores e das despesas finais da operação, no valor de R\$ 478.126,47 (quatrocentos e setenta e oito mil, cento e vinte e seis reais e quarenta e sete centavos), foi transferido de volta ao Fundo (cedente) em 03/03/2021 para o devido encerramento do patrimônio separado. Dessa forma, nesta data, o Fundo recebeu o Termo de Quitação e Liberação de Garantias da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.

Este comunicado também está disponível no site da CVM.

## Perguntas e Respostas (06/06)

### Fato Relevante (09/09/2022) – Nova Locação

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”), e em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., responsável pela gestão do Fundo (“Gestora”), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato”) relativo aos conjuntos 105, 205, 305, 405, 505 e 605, correspondentes ao 12º pavimento-tipo e 13º mezanino jirau, do Edifício Corporate Macaé, localizado em Macaé/RJ, com área BOMA correspondente a 3.041,75 m<sup>2</sup> (três mil, quarenta e um vírgula setenta e cinco metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 01/09/2022 (“Prazo”). Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de 100% (cem por cento) para 85% (oitenta e cinco por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,23 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, é estimada em aproximadamente R\$ 0,02 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não consideram a receita oriunda da multa da Petrobras.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e 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.

Em caso de dúvidas, favor entrar em contato com nosso RI através do e-mail [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br).

## Disclaimer

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 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 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](mailto:ri@xpasset.com.br). SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

