



## 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 – abr-23:

R\$ 103.894.754,09

### Número de Cotistas / abr-23:

26.522

### 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 maio de 2023, foi declarada a distribuição de R\$ 0,08/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPCM11 em 31/05/23, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,86% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês anterior (R\$ 14,00/cota). A distribuição foi realizada no dia 15/06/23. 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 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, sendo que a última parcela está prevista para recebimento em julho de 2023.

No dia 02/05/23, foi publicada na CVM ata e sumário de decisões com a aprovação de todas as matérias deliberadas em assembleia ordinária e extraordinária. Dentre as matérias aprovadas, destacam-se a (iii) e a (iv), as quais visam (a) o reinvestimento de R\$ 950.000,00 correspondente a parte da parcela da multa da Petrobras recebida pelo Fundo no 1º semestre de 2023 e (b) o reinvestimento de R\$ 1.100.000,00 correspondente a parte da última parcela da multa da Petrobras a ser recebida pelo Fundo no 2º semestre de 2023. Isto fortalecerá o caixa do Fundo para fazer frente às despesas operacionais do edifício e de sua estrutura ao longo de 2024.

A Gestora, a Atlantes e a CBRE seguem engajadas na prospecção de locatários para a minimização dos espaços vagos do imóvel, sendo que a região ainda apresenta desafios relevantes para a absorção de áreas em razão da atividade econômica ainda pouco intensa e em lenta recuperação.

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

## Distribuição de Rendimentos

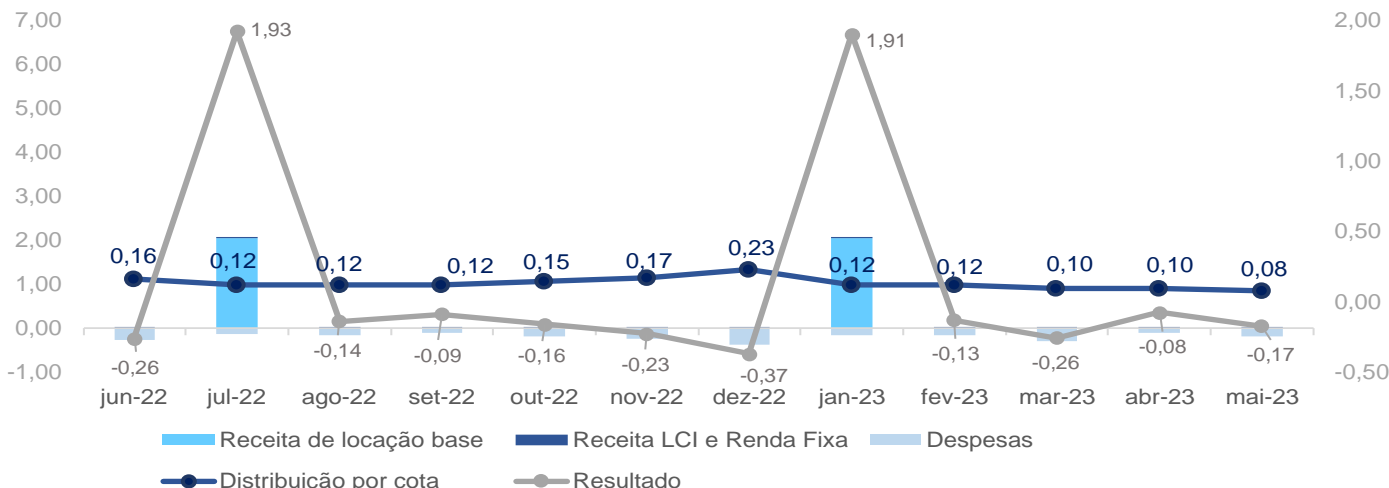
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	mai-23	2023	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>21.510</b>	<b>5.181.178</b>	<b>10.422.090</b>
Receita de Locação	0	4.958.524	9.917.048
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	21.510	222.654	505.041
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-435.351</b>	<b>-2.104.309</b>	<b>-5.692.299</b>
Despesas Imobiliárias	-202.166	-1.110.339	-3.319.948
Despesas Operacionais	-233.184	-993.970	-2.372.351
Reserva de Contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>-413.841</b>	<b>3.076.869</b>	<b>4.729.791</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>193.166</b>	<b>1.255.576</b>	<b>3.839.166</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,08</b>	<b>0,10</b>	<b>0,13</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 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>3</sup>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>, entre outros. <sup>4</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:

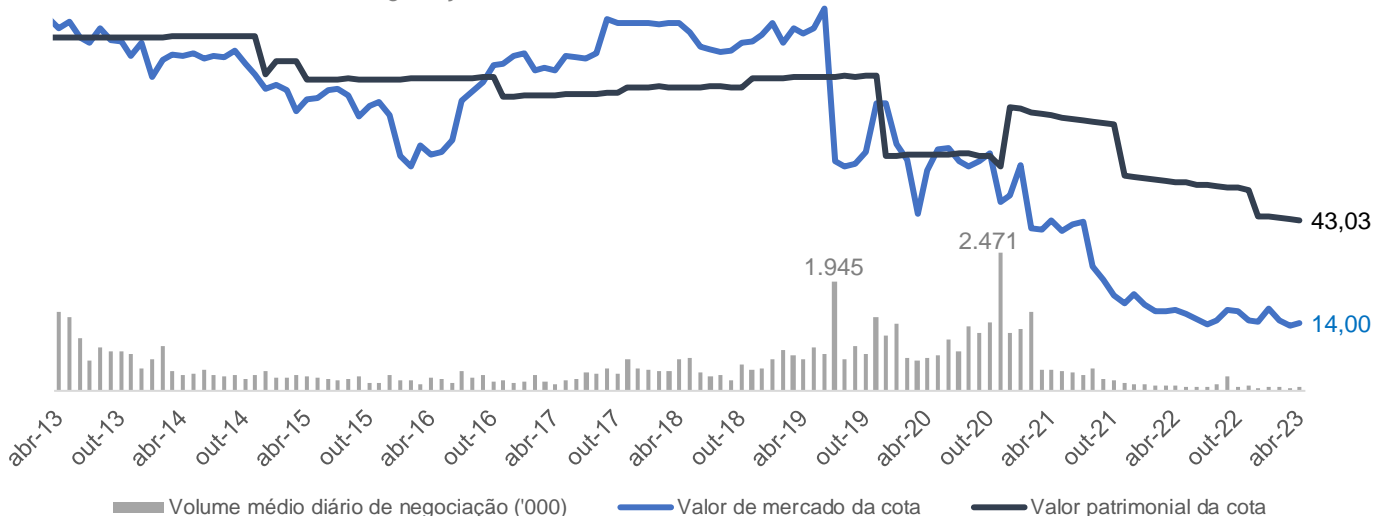


<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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. Fontes: XP Asset / B3 / Bloomberg.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 91.873 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 1,2 milhão.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 65 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 14,00 por cota.

XP Corporate Macaé FII	abr-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	1.168.000	4.935.904	21.241.536
Negociações (# cotas)	91.873	334.052	1.353.816
Giro <sup>5</sup>	3,5%	3,0%	12,0%
Valor de mercado (R\$)			33.803.980
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. \*Estimado

## 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.

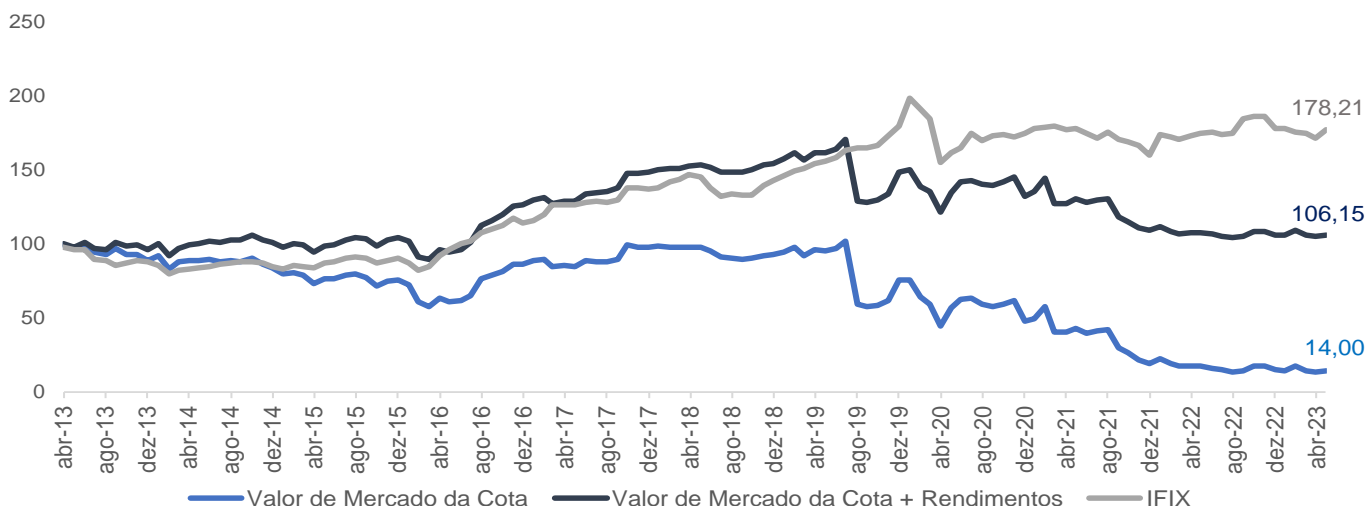
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Corporate Macaé FII	abr-23 <sup>5</sup>	2023 <sup>6</sup>	12 meses <sup>7</sup>
Patrimônio Líquido	103.894.754	104.784.050	117.715.067
Valor Patrimonial (cota)	43,03	43,40	48,75
Valor Mercado (cota)	14,00	14,96	15,32
Resultado de capital bruto	5,50%	-2,37%	-19,95%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>8</sup>	134,56%	5,00%	-10,44%
Retorno Total Bruto	6,25%	1,60%	-9,83%
IFIX	3,51%	-0,31%	1,60%
Diferença vs IFIX	2,74%	1,92%	-11,43%

<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 "abr-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "abr-23", em 30/12/22 para "2023", em 29/04/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 28/04/23.

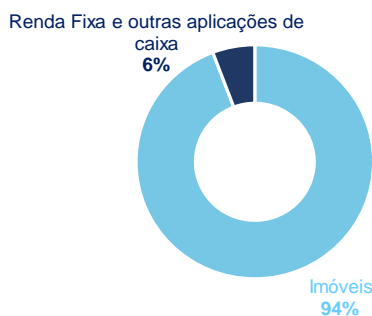
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:

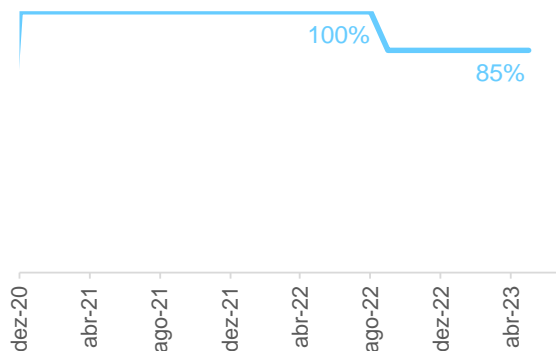


## Portfólio

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



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



Fonte: XP Asset Management

Fonte: XP Asset Management

## Ativo Imobiliário

Macaé, RJ

### The Corporate



Fonte: XP Asset

Av. Prefeito Aristeu Ferreira  
da Silva, 370

Bairro: Novo Cavaleiros

Área bruta locável: 19.664,23 m<sup>2</sup>

Participação: 100%

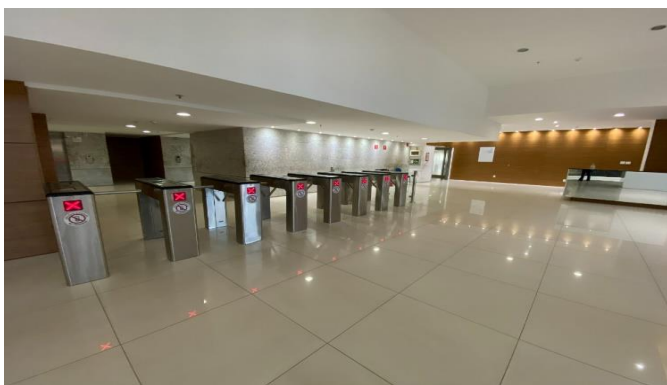
### Ocyan (1 andar e 1 mezanino)

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 m <sup>2</sup>

### 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 m <sup>2</sup>

## Fotos Internas do Imóvel

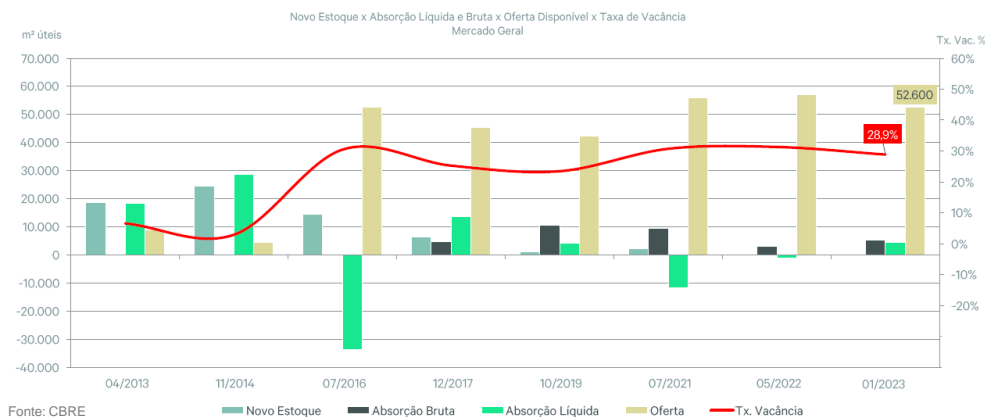


## Perguntas e Respostas (01/06)

### Atualizações – Mercado de Lajes Corporativas em Macaé/RJ – Jan/23

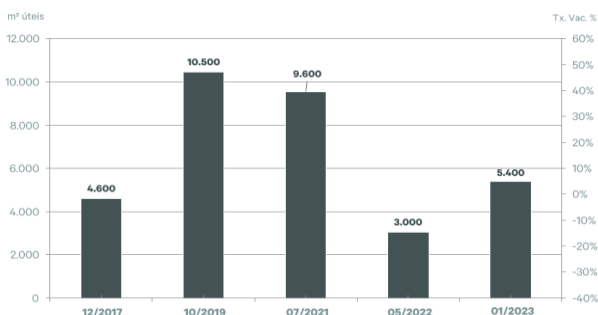
Abaixo, segue um resumo do estudo de mercado elaborado pela CBRE. No primeiro gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece no patamar elevado de ~29%, sem alterações significativas ao longo de 2022. A oferta atual é de 52.600 m<sup>2</sup>, muito similar aos últimos 2 anos, indicando que o setor de lajes corporativas da região segue desafiador.

#### Principais Indicadores



O perfil médio de transações realizadas no ano de 2022 não condiz com a metragem das lajes do The Corporate conforme demonstrado no gráfico abaixo. Apesar dessa não correspondência de áreas transacionadas vs. o perfil do imóvel, ao menos no segundo semestre de 2022 foi observada uma elevação nos níveis de transações, já que a absorção bruta subiu de 3.000 m<sup>2</sup> para 5.000 m<sup>2</sup>, o que é um sinal importante, ainda que esteja aquém da necessidade do Fundo.

#### Absorção Bruta

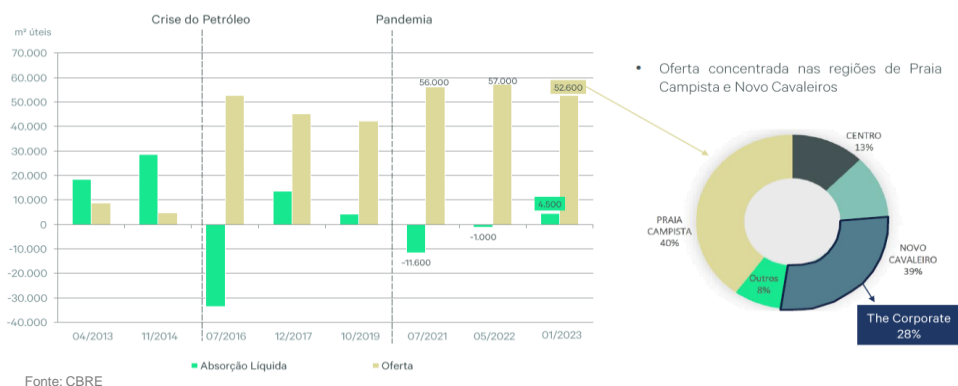


30 transações no total, sendo:

- 1 transação acima de 250 m<sup>2</sup> (Ocyan) 62% da absorção bruta
- 4 transações entre 100 m<sup>2</sup> e 250 m<sup>2</sup> 15% da absorção bruta
- 25 transações abaixo de 100 m<sup>2</sup> 23% 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 combinadas. Isso porque a atividade econômica local se reduziu significativamente, o que no setor de lajes corporativas é representado pela baixa absorção de áreas, e elevado nível de oferta.

#### Absorção Líquida x Oferta Disponível



## Perguntas e Respostas (02/06)

### 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;
  - Manutenção de equipamentos: otimizadas as equipes de manutenção, com as atividades direcionadas para elétrica, refrigeração e civil;
  - 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 maior vacância;
  - Energia: renegociamos a demanda contratual diante do consumo mínimo de energia durante o período de maior vacância.

### Atualizações – 2023

Diante da ocupação da Ocyan e do perfil multiusuário atribuído atualmente ao imóvel, a expectativa é que sejam majoradas as despesas com manutenção e de consumo, como, por exemplo, aquelas relacionadas aos elevadores, aos portões, às catracas, aos acessos, à segurança dos usuários, à energia, entre outras.

Ainda assim, sob a ótica do Gestor e do Administrador, a estrutura de custos está adequada (e até mesmo bastante competitiva frente à concorrência e edifício similares situados em outras regiões do país) à ocupação atual do prédio, de forma que eventuais alterações serão sempre pautadas à luz da estratégia de racionalização e otimização de despesas.

## Perguntas e Respostas (03/06)

### 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”).

Este comunicado está disponível na íntegra no site da CVM.

## Perguntas e Respostas (04/06)

---

### 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 (05/06)

---

### 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).

## Perguntas e Respostas (06/06)

### Fato Relevante (02/05/2023) – Sumário de decisões

Aos Senhores Cotistas do XP CORPORATE MACAE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII Ref.: Resultado da Consulta Formal nº 01/2023. Prezados Senhores Cotistas, A Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Rio Bravo Administradora do XP CORPORATE MACAE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII, inscrito no CNPJ sob nº 16.802.320/0001-03 ("Fundo"), vem, pela presente, informar aos senhores cotistas acerca do resultado da Consulta Formal nº 01/2023 Consulta Formal 31 de março de 2023, publicada no site da Administradora, da B3 S.A. Brasil Bolsa e Balcão e da Comissão de Valores Mobiliários, cujo encerramento do prazo para posicionamento quanto às matérias objeto de deliberação se deu no às 15h do dia 02 de maio de 2023.

Em pauta ordinária: (i) 67,56% (sessenta e sete vírgula cinquenta e seis por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Em pauta extraordinária: (ii) 91,39% (noventa e um vírgula trinta e nove por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar que o informe de rendimentos não seja mais enviado por via física pelos correios, passando a ser enviado aos cotistas exclusivamente por meio digital. (iii) 55,56% (cinquenta e cinco vírgula cinquenta e seis por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar o não pagamento da distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado referente aos rendimentos auferidos pelo Fundo no 1º (primeiro) semestre de 2023 parágrafo único, da Lei 8.668/93 e calculados com base no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, para que o Fundo utilize parte do Resultado 1º Semestre 2023 para reforço do seu caixa para o pagamento dos custos de manutenção do ativo imobiliário de sua propriedade, de todos os encargos, tributos, taxa condominial e despesas que recaiam ou venham a recair sobre o referido ativo, incluindo, mas não se limitando a, IPTU, taxas e encargos, contas de luz, gás, água, telefone, seguros, segurança pessoal e patrimonial, entre outras, gastos do próprio Fundo e nos esforços de prospecção de locatários, com base no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº1/2015. (iv) 49,82% (quarenta e nove vírgula oitenta e dois por cento) dos cotistas considerados presentes e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar o não pagamento da distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado referente aos rendimentos a serem auferidos pelo Fundo no 2º (segundo) semestre 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e calculados com base no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, para que o Fundo utilize parte do Resultado 2º Semestre 2023 para reforço do seu caixa para o pagamento dos custos de manutenção do ativo imobiliário de sua propriedade, de todos os encargos, tributos, taxa condominial e despesas que recaiam ou venham a recair sobre o referido ativo, incluindo, mas não se limitando a, IPTU, taxas e encargos, contas de luz, gás, água, telefone, seguros, segurança pessoal e patrimonial, entre outras, gastos do próprio Fundo e nos esforços de prospecção de locatários, com base no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº1/2015.

Todos os quóruns necessários para as aprovações das matérias foram cumpridos, sendo que as matérias descritas nos itens acima dependiam da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

## 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 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. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

