

XP CORPORATE MACAE FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela OSLO CAPITAL DTVM S/A.

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Base 12/2025

Gerenciamento de Riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e/ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços do Fundo, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador ou Gestor do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento do Ativo Imobiliário. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pelo Fundo ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas no Ativo Imobiliário, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade do Fundo. O Vendedor, construtor ou empreiteiro contratado pelo Fundo poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à reforma do empreendimento e às matérias-primas. As matérias-primas básicas a serem utilizadas na reforma do Ativo Imobiliário podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também poderá sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que o Administrador e o Gestor, sejam ativos e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira do Fundo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor do Ativo Imobiliário que integra o patrimônio do Fundo. O valor do Ativo Imobiliário que integra a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor do Ativo Imobiliário, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação do Ativo Imobiliário, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação e incorporação imobiliária. Dessa forma, a realização de empreendimentos, eventuais reformas e ampliações no Ativo Imobiliário pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo estará sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, alteração do tratamento tributário relacionado diretamente ou indiretamente ao Fundo, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

a) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, alteração do tratamento tributário e entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos do Fundo e rentabilidade futura;

b) Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas na região na qual está localizado o Ativo Imobiliário pode reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado do Ativo Imobiliário. Se o Ativo Imobiliário não gerar receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, o Fundo pode vir a ser afetado adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado do Ativo Imobiliário está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor do Ativo Imobiliário e afetar adversamente a rentabilidade do Fundo;

c) Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pela seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

d) Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo;

e) Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento no Fundo;

f) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída;