



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-25:
R\$ 64.621.951,50

Número de Cotistas / abr-25:
17.955

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII de Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

Gestor:
XP Gestão de Recursos

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 2025, não foi possível declarar rendimentos. Na hipótese de serem celebrados novos contratos de locação cujos aluguéis efetivamente pagos sejam suficientes para superar as despesas operacionais e recorrentes do Imóvel e do Fundo, esta diretriz será revista.

Conforme solicitação de cotista detentor de mais de 5% das cotas emitidas pelo Fundo, foi publicada no dia 26/05/2025 a carta consulta que visa submeter as seguintes matérias para aprovação dos cotistas: (a) substituição da administradora atual pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; e (b) substituição da gestora atual pela URCA Gestão de Recursos LTDA. Se aprovadas as matérias acima, a taxa de Administração será reduzida para 1% do PL contábil, e o mínimo será reduzido para R\$ 80 mil mensais, frente aos R\$ 180 mil atuais, aproximadamente. O voto poderá ser manifestado de forma digital ou via carta-resposta, conforme detalhado na Carta Consulta. O prazo de votação é até 25/06/2025, às 15h. Para acessar a carta consulta publicada em 26/05/2025 clique neste [link](#).

A Administradora, Gestora, Consultora Imobiliária e a CBRE permanecem direcionando seus esforços em prol da comercialização das áreas vagas. Recentemente, observou-se um aumento no fluxo de visitas e tratativas junto a potenciais locatários, bem como, conforme Fato Relevante publicado em 05/06/2025, o Fundo assinou uma expansão de 176,81 m² com uma locatária, com vigência a partir de 01/06/2025. A taxa de vacância física fechou maio em 58%, e foi reduzida para 57% em junho com a expansão citada acima.

Sobre as disponibilidades, é estimado que os recursos mantidos em caixa pelo Fundo sejam suficientes para suportar as despesas recorrentes do Imóvel e do Fundo durante 2025. Neste contexto e em linha com o Fato Relevante de 03/09/24 publicado na CVM, desde a competência de agosto de 2024 foi implementada a suspensão do pagamento da Taxa de Administração, incluindo a taxa de gestão, e excluindo os custos relacionados à contabilidade, conforme pode ser observado na redução de Despesas Operacionais base caixa, no Fluxo Financeiro abaixo. Dessa forma, o Fundo tem retido caixa para ampliar o tempo para a prospecção de novos locatários.

Por fim, apresentamos neste relatório, na página 6, a pesquisa atualizada sobre o mercado de Macaé, elaborada pela CBRE. Em suma, o ano de 2024 apresentou para o segmento de lajes corporativas uma absorção líquida de 6.400 m², equivalente a 3x o valor observado em 2023. No geral, podemos observar que o mercado de 2025 começou aquecido (vide as últimas locações divulgadas em 2025 pelo Fundo), e a região demonstra uma tendência de recuperação, embora o nível de vacância ainda permaneça elevado não apenas no Imóvel, como também no seu entorno, conforme será demonstrado ao longo deste relatório.

Distribuição de Rendimentos

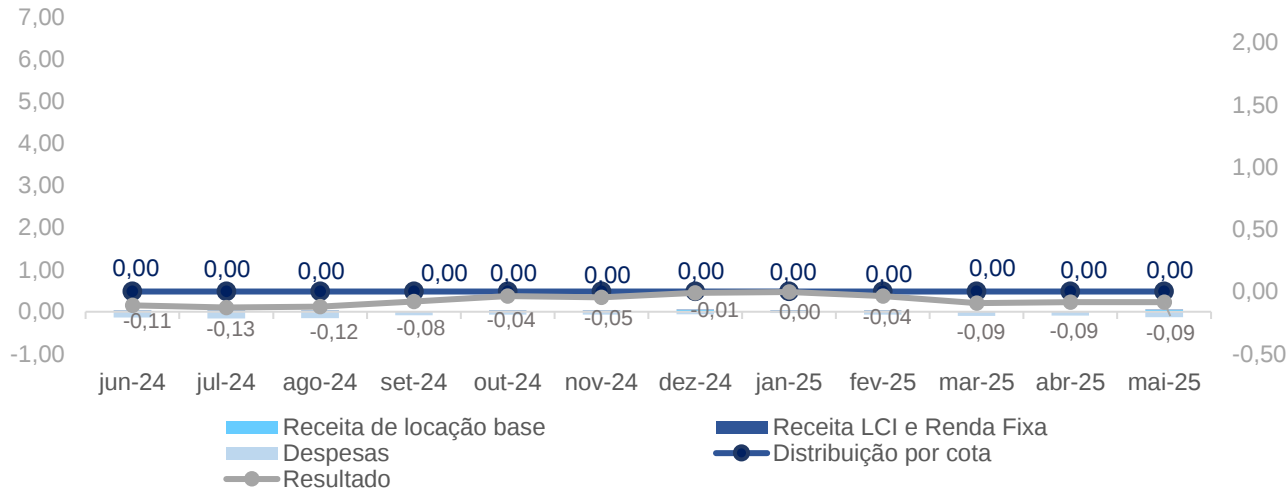
No semestre será distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, se houver base positiva de resultados, de forma a evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93), que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	mai-25	2025	12 meses
Receitas ¹	106.077	275.104	736.942
Receita de Locação / Multa	101.214	202.429	546.664
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	4.863	72.675	190.278
Despesas ²	-312.586	-1.017.936	-2.776.480
Despesas Imobiliárias	-282.961	-905.762	-2.087.911
Despesas Operacionais	-29.626	-112.174	-688.569
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	-206.509	-742.832	-2.039.538
Rendimento distribuído	0	0	0
Distribuição média por cota	0,00	0,00	0,00

¹Receitas 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. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. ²Despesas 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. ²Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Fontes: Atlantes / XP Asset.

Resultado Financeiro

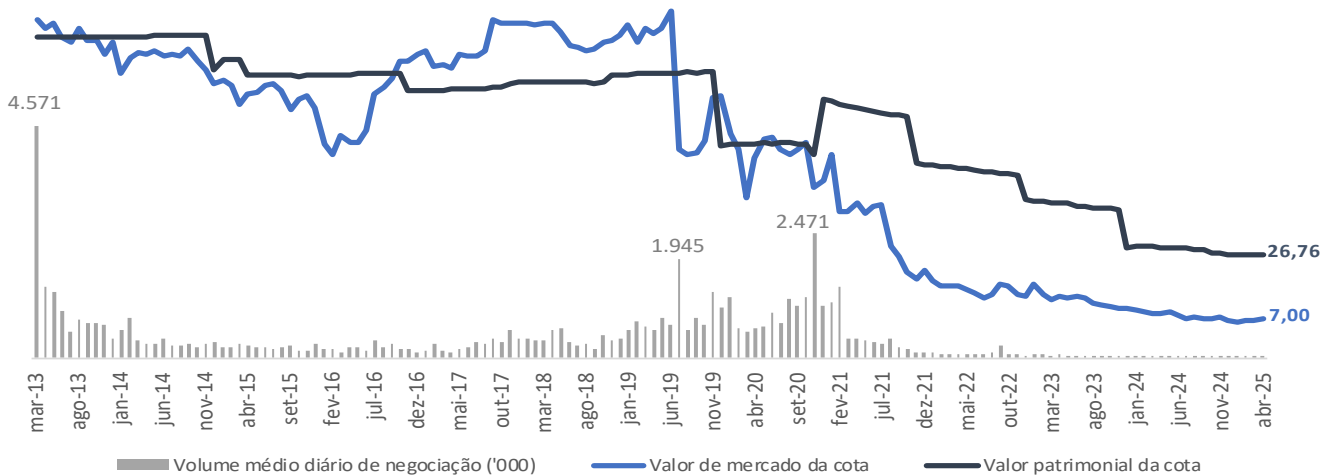
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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: XP Asset / B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 30.499 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 0,2 milhão.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 10 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 7,00 por cota.

XP Corporate Macaé FII	abr-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	210.852	997.958	4.318.112
Negociações (# cotas)	30.499	146.665	566.114
Giro ⁵	1,2%	6,1%	24,1%
Valor de mercado (R\$)			16.901.990
Cotas (#)			2.414.570

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

Rentabilidade

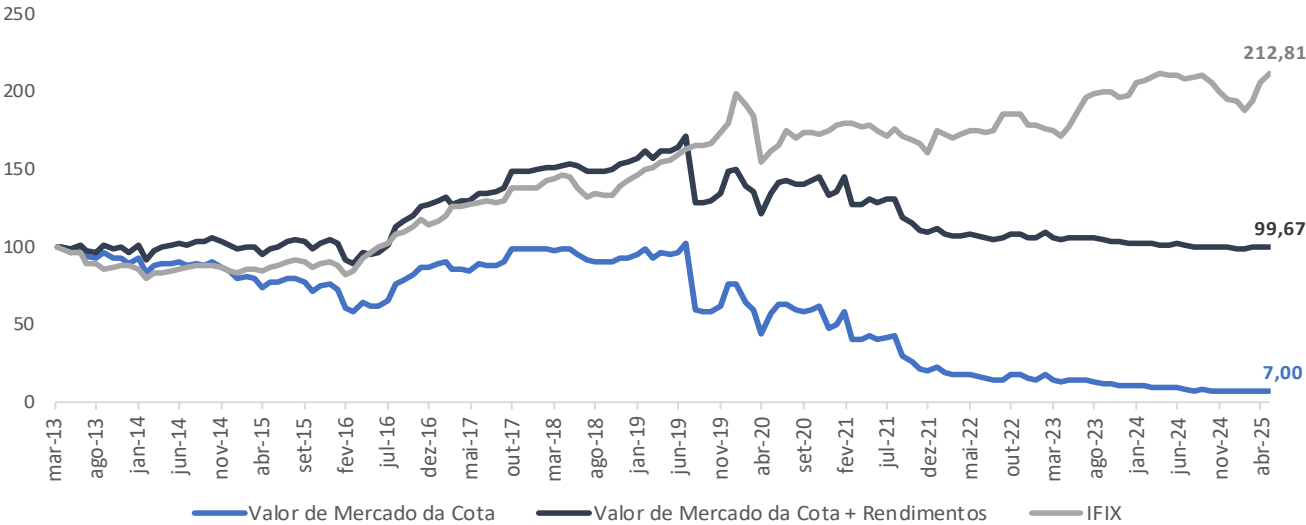
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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	abr-25 ⁵	2025 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	64.621.952	65.133.392	67.361.722
Valor Patrimonial (cota)	26,76	26,98	27,90
Valor Mercado (cota)	7,00	6,80	7,42
Resultado de capital bruto	1,45%	4,48%	-22,39%
TIR Bruta (% a.a.) ⁸	21,03%	14,41%	-
Retorno Total Bruto	1,45%	4,48%	-22,39%
IFIX	3,02%	9,52%	0,92%
Diferença vs IFIX	-1,57%	-5,04%	-23,32%

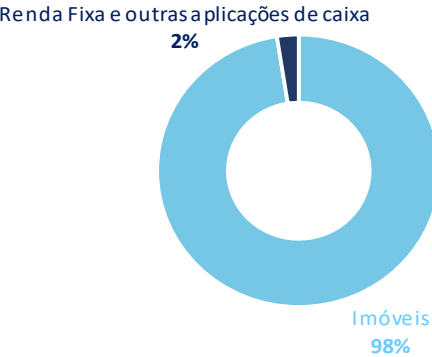
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "abr-25", "2025" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "abr-25", em 30/12/24 para "2025", em 30/04/24 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/04/25.
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:



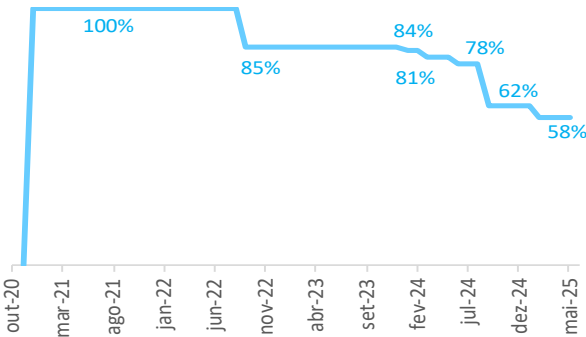
Portfólio

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



Fonte: XP Asset

Av. Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, 370
Bairro: Novo Cavaleiros
Área bruta locável: 19.664,23 m²
Participação: 100%

Fotos Internas do Imóvel



Locatário 1 (12º pavimento-tipo e 13º mezanino)

Sector 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 m²

Locatário 1 - Expansão (12º pavimento-tipo e 13º mezanino)

Sector de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/02/2025
Prazo de locação (meses):	47
Vencimento:	31/12/2028
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Fevereiro
Área Bruta Locável:	532,07 m²

Locatário 2 (16º pavimento-tipo, parcial)

Sector de atuação:	Energia
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/01/2024
Prazo de locação (meses):	72
Vencimento:	01/01/2030
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Janeiro
Área Bruta Locável:	185,62 m²

Locatário 3 (Conjunto 602 do 14º e 15º pavimentos)

Sector de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/03/2024
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	28/02/2034
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Março
Área Bruta Locável:	481,97 m²

Locatário 4 (16º pavimento-tipo – parcial e Conj. 7 do 17º pav.)

Sector de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/06/2024
Prazo de locação (meses):	72
Vencimento:	31/05/2030
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Junho
Área Bruta Locável:	640,20 m²

Locatário 5 (Conjuntos 401-406 do 10º e 11º pavimentos)

Sector de atuação:	Óleo e Gás
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/09/2024
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	11/09/2034
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Setembro
Área Bruta Locável:	3.041,75 m²

Locatário 6 (Cobertura e Jirau, parcial, do 16º e 17º pavimentos)

Sector de atuação:	Alimentício
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	01/02/2025
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	31/01/2030
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Fevereiro
Área Bruta Locável:	411,09 m²

Área Bruta Locável: 11.329,78 m²

Perguntas e Respostas (01/07)

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:
 - 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.

Perspectivas

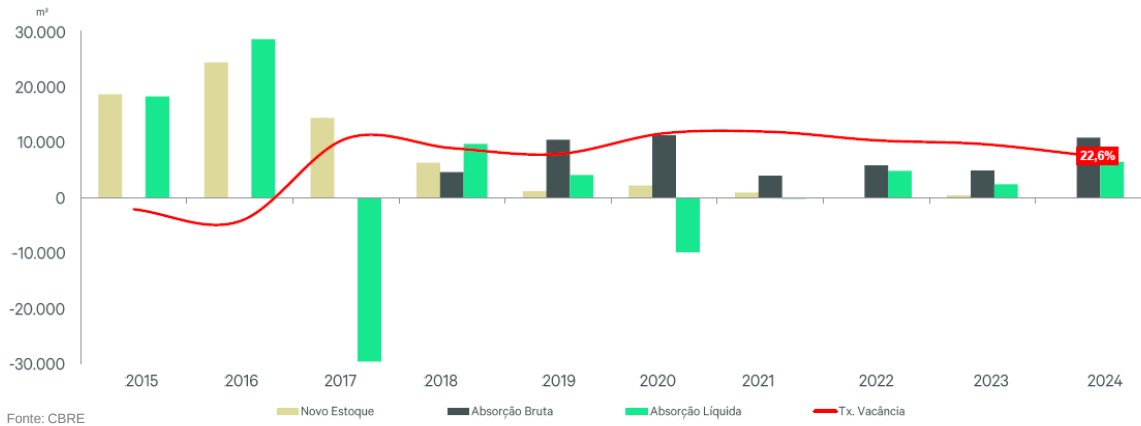
Diante das novas locações de 2024 e 2025, e do perfil multiusuário atribuído atualmente ao imóvel, a expectativa é que sejam majoradas as despesas com manutenção e de consumo ao longo do tempo, como, por exemplo, aquelas relacionadas aos elevadores, aos portões, às catracas, aos acessos, à segurança dos usuários, à energia, entre outras, conforme amplamente comentado nos últimos relatórios gerenciais.

Ainda assim, sob a ótica do Gestor e do Administrador, a estrutura de custos está condizente com a realidade atual do prédio, de forma que eventuais alterações serão sempre pautadas à luz da estratégia de racionalização e otimização de despesas e também do caixa.

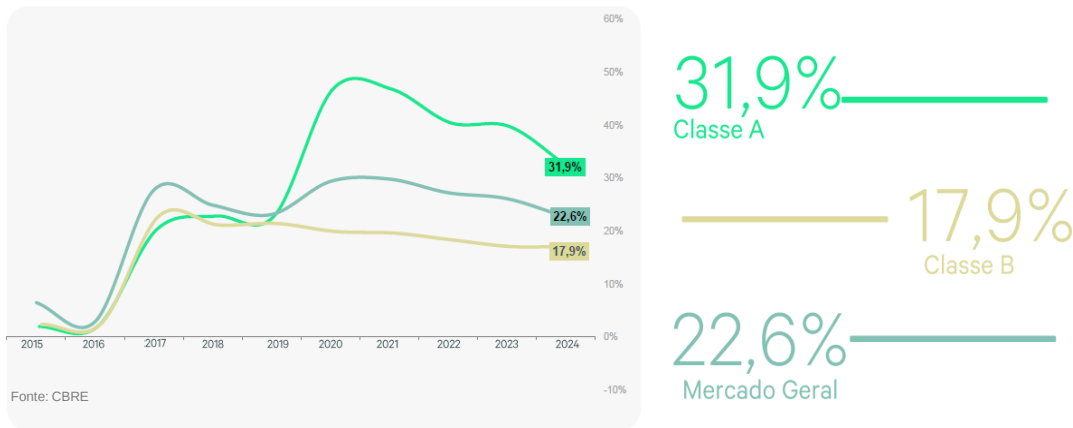
Perguntas e Respostas (02/07)

Mercado de Lajes Corporativas em Macaé/RJ

Abaixo, segue um resumo do estudo de mercado elaborado pela CBRE. No primeiro gráfico, é possível observar que a taxa de vacância fechou 2024 em patamar elevado, em cerca de 22,6%, mas com uma importante redução de ~13%, em relação ao ano anterior. A absorção líquida em 2024 atingiu 6.400 m², versus 2.300 m² do ano anterior.



No gráfico abaixo detalhamos a vacância em relação às classificações dos edifícios da região, com base em requisitos de qualidade. O The Corporate (“Imóvel”) se enquadra na categoria Classe A, que enfrenta ainda o maior nível de vacância em Macaé. Além disso, cabe mencionar que o The Corporate está localizado na região de Novo Cavaleiros, que apresenta a maior vacância de lajes corporativas na cidade, de aproximadamente 64%, o que explica a curva mais lenta de ocupação do Imóvel:



Por fim, destacamos que as ações de prospecção de lajes do Imóvel, em conjunto com à CBRE, considerando as características das lajes do The Corporate, focam nas seguintes estratégias: (i) abordagem de empresas de grande porte; (ii) incentivo à expansão dos locatários atuais do Imóvel; (iii) relacionamento com empresas que operam no entorno; e (iv) realização de eventos junto às empresas e entidades relevantes da região.

Fontes: CBRE; XP Asset Management

Perguntas e Respostas (03/07)

Fato Relevante (03/09/2024) – Suspensão do Pagamento de Taxas

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Cj 32. inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.625.200/0001-89, na qualidade de instituição gestora (“Gestora”) do fundo XP CORPORATE MACAÉ FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº 16.802.320/0001-03 (“Fundo”) nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

A Gestora e a Administradora, por mera liberalidade, suspenderão, em conjunto, pelo prazo inicial de até 12 meses, o pagamento pelo Fundo da taxa de administração, incluindo a taxa de gestão, e excluindo os custos relacionados à contabilidade do Fundo, em razão do baixo nível de saldo de caixa do Fundo e das incertezas ainda existentes sobre o mercado corporativo de Macaé. A suspensão do pagamento terá início a partir do mês competência de agosto de 2024 e, durante o período em que perdurar a suspensão do pagamento, a Gestora e Administradora se comprometem em continuar seguindo com os melhores esforços a fim de reduzir a vacância do único imóvel do Fundo, como vem sendo feito nos últimos anos, bem como mantendo os esforços conjuntos para reduzir as despesas operacionais mensais do edifício, sem que isso prejudique o correto e seguro funcionamento do prédio. Os respectivos valores mensais da taxa de administração, incluindo a taxa de gestão, continuarão a serem provisionados na contabilidade do Fundo, e seu respectivo pagamento pelo Fundo será reavaliado pela Administradora e Gestora à medida que o nível de taxa de ocupação do prédio atinja patamar satisfatório.

O Fato Relevante pode ser acessado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (04/07)

Fato Relevante (12/09/2024) – 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, 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"), vem, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato"), relativo a área dos conjuntos 401 a 406 do 10º e 11º pavimentos, com área bruta locável total de 3.041,75 m² (três mil, quarenta e um vírgula setenta e cinco metros quadrados), com prazo de vigência de 10 (dez) anos a partir de 12/09/2024 ("Prazo"), inclusive. Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de aproximadamente 78% (setenta e oito por cento) para 63% (sessenta e três por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 36 (trinta e seis) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,4535 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, após o período acima, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0441 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

O Fato Relevante pode ser acessado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (05/07)

Fato Relevante (31/01/2025) – 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/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"), e em conjunto com a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato"), relativo a parte da área do 16º e 17º pavimentos, com área bruta locável total de 411,09 m² (quatrocentos e onze vírgula nove metros quadrados), com prazo de vigência de 5 (cinco) anos a partir de 01/02/2025 ("Prazo"), inclusive. Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de aproximadamente 62% (sessenta e dois por cento) para 60% (sessenta por cento).

A receita bruta acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 36 (trinta e seis) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,1638 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, após o período acima, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0063 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

O Fato Relevante pode ser acessado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (06/07)

Fato Relevante (17/02/2025) – Expansão

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/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"), 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 1º Termo Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Aditivo"), com uma locatária do setor de Óleo e Gás, para a ocupação de 532,07 m² (quinhentos e trinta e dois vírgula sete metros quadrados) do Conjunto 601, do Edifício The Corporate Macaé, localizado em Macaé/RJ, com prazo de vigência de 47 (quarenta e sete) meses a partir de 01 de fevereiro de 2025 ("Prazo"). Com a referida locação, a vacância física do Fundo passará de 60% (sessenta por cento), conforme Fato Relevante publicado na CVM em 31 de janeiro de 2025, para aproximadamente 58% (cinquenta e oito por cento).

A receita bruta acumulada do Aditivo, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,0714 por cota. A receita bruta mensal decorrente do aluguel nominal do Aditivo, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, sem considerar a correção inflacionária prevista no Aditivo e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0059 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

O Fato Relevante pode ser acessado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (07/07)

Fato Relevante (05/06/2025) – Expansão

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., na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), vêm, por meio desta, comunicar ao mercado que o Fundo celebrou o aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Expansão”), para a expansão de uma locatária relativa a dois conjuntos do jirau do 17º pavimento, com área bruta locável total de 176,81 m² (cento e setenta e seis vírgula oitenta e um metros quadrados), com prazo de vigência da Expansão a partir de 01/06/2025 e vencimento contratual em 31/01/2030 (“Prazo”). Com a referida Expansão, a vacância física do Fundo passará de aproximadamente 58% (cinquenta e oito por cento) para 57% (cinquenta e sete por cento). A receita acumulada bruta da Expansão, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 36 (trinta e seis) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,0704 por cota.

A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal da Expansão, sem considerar a correção inflacionária prevista no contrato, e economias de redução de despesas de condomínio atualmente pagas pelo Fundo, após o período acima, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0027 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

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.

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 – FCC. 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.

