

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF n.º 16.802.320/0001-03

ISIN Cotas: BRXPCMCTF009

COMUNICADO AO MERCADO

A XP Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de Gestora do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), em razão do fato relevante publicado em 08/07/19, no qual foi informado ao mercado o recebimento de uma carta formalizando a intenção da Petrobras de descontinuar suas operações no Edifício Corporate Macaé, único imóvel de propriedade do Fundo (“Edifício”), e permanecer no imóvel até o final de dezembro de 2020, vem por meio deste Comunicado esclarecer o seguintes pontos:

1. No ínterim entre a manifestação de rescisão da Locatária e a efetiva devolução do imóvel (prevista para o final de dezembro de 2020), há obrigação contratual da locatária de pagamento integral de aluguéis mensais e eventuais encargos;

2. Conforme elencado no relatório mensal, em caso de rescisão antecipada do contrato pela locatária, além do aviso prévio de, no mínimo, 12 meses, a locatária deverá pagar a multa rescisória, que é composta pelos seguintes montantes, que devem ser calculados com base nos valores vigentes na data de efetiva devolução do imóvel: (a) 6 (seis) vezes o valor de locação base, calculado proporcionalmente ao prazo remanescente da locação quando da efetiva desocupação; (b) o valor da locação complementar vigente previsto no contrato original, multiplicado pelo prazo contratual remanescente contado da data de rescisão; e (c) valor equivalente à locação complementar II, conforme 1º aditamento ao contrato, multiplicado pelo prazo contratual remanescente contado da data de rescisão. Vale observar que o valor previsto no item (c) foi cedido em favor do agente fiduciário a fim de promover a captação de recursos para a execução de obras pelo Fundo no imóvel, tal valor será pago somente aos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliário decorrentes desta securitização. A multa rescisória, composta pelos valores dos itens (a) e (b), será paga pela Locatária somente quando da devolução efetiva do imóvel;

3. Apenas para fins de referência aos cotistas, adotando-se como base o aluguel mensal vigente nesta data, os valores dos itens (a) e (b) que compõem a multa rescisória indicada acima, correspondem a: (a) R\$2.677.460,16 (ou R\$ 1,11/cota); e (b) R\$18.847.003,77 (ou R\$ 7,80/cota), totalizando R\$ 21.524.463,93 (ou R\$ 8,91/cota);

4. O repasse dos recursos oriundos da multa rescisória a exclusivo critério do Gestor, poderá ser diferido a fim de minimizar impactos decorrentes da vacância do imóvel e obedecerão o disposto na Lei 9.779/99 (promoveu alterações na Lei 8.668/93);

5. Como referência, o valor da multa rescisória calculado na forma do item 3 acima, equivale a, aproximadamente, 10 meses de locação integral do imóvel, de forma que o Gestor atuará ativamente até o final do período de distribuição dos valores decorrentes da multa rescisória, para minimizar o impacto da vacância do imóvel na distribuição de rendimentos ao investidor;

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF n.º 16.802.320/0001-03

ISIN Cotas: BRXPCMCTF009

6. Salientamos que o Edifício é um imóvel corporativo com especificações técnicas diferenciadas em comparação com imóveis de mesma destinação situados na região, tornando-o competitivo e com grande potencial para atração de novos locatários, principalmente aqueles atuantes na região, como, por exemplo, empresas de óleo e gás, universidades, instituições da área de saúde, dentre outros;

7. Por fim, é importante mencionar que a devolução antecipada do imóvel objeto da locação é risco inerente à atividade de exploração comercial de imóveis e o imóvel possui valor de avaliação de R\$ 206.400.000,00, ou seja, R\$ 85,48/cota, de acordo com último laudo de avaliação.

Em caso de dúvidas, favor entrar em contato com nosso RI através do e-mail ri@xpasset.com.br.

São Paulo, 10 de julho de 2019.

XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Instituição Gestora do

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO– FII