

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME n. ° 16.802.320/0001-03
ISIN Cotas: BRXPCMCTF009
Código negociação B3: XPCMI1

COMUNICADO AO MERCADO

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n° 222, bloco B, 3° andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30° andar, Parte, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob n° 16.789.525/0001-98 (“Gestora” ou “XP”), na qualidade de, respectivamente, instituição administradora e gestora do **XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 16.802.320/0001-03 (“Fundo”), nos termos da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, vem por meio desta comunicar ao mercado e esclarecer os seguintes pontos:

Em linha com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 10/07/2019, vimos por meio deste atualizar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) e o mercado em geral de que, no final de dezembro de 2020, a Petróleo Brasileiro S.A. (“Petrobras”) finalizará o cumprimento do aviso prévio, na forma do Contrato de Locação, firmado entre o Fundo e a Petrobras em 08/08/2013 (“Contrato de Locação”), que tem por objeto o Edifício Corporate Macaé (“Imóvel”):

- A Petrobras já realizou a retirada física de todo o mobiliário, equipamentos e demais itens de sua propriedade do Imóvel.
- A Petrobras propôs indenizar o Fundo em relação às reformas necessárias para a entrega do Imóvel (“Indenização de Obras”), ao invés de executar diretamente as obras necessárias, de forma que tal possibilidade se encontra em negociação, de acordo com orçamentos de mercado e sob avaliação do time técnico da Gestora, da Administradora e do Consultor Imobiliário. Sendo assim, ainda não foi estipulado o valor final da Indenização de Obras ou a sua forma de pagamento, sendo que tais informações serão tempestivamente informadas aos Cotistas, tão logo haja um acordo definitivo entre as Partes.
- Com relação às multas rescisórias do Contrato de Locação, vale relembrar que elas são compostas por: (a) 6 (seis) vezes o valor do aluguel mensal base, calculado proporcionalmente ao prazo remanescente da locação quando da efetiva desocupação; (b) o valor do aluguel mensal complementar, multiplicado pelo prazo remanescente da locação, considerando a data de rescisão; e (c) valor do aluguel complementar II, conforme 1º aditamento ao Contrato de

Locação, multiplicado pelo prazo contratual remanescente, considerando da data de rescisão.

- Os valores dos itens (a) e (b) ainda estão sob avaliação da Petrobras, considerando a atualização monetária de tais valores. Por fim, cabe esclarecer que as condições de pagamento dos itens (a) e (b) estão sob discussão em relação a possibilidade de parcelamento, diante dos valores expressivos envolvidos, conforme detalhado no Comunicado ao Mercado de 10/07/2019.
- O valor previsto no item (c), por sua vez, foi objeto de cessão para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), destinados à captação de recursos para a execução de obras pelo Fundo no Imóvel, de forma que tal valor será pago somente aos titulares dos CRI.
- A Petrobrás pretende devolver o Imóvel até 01/01/2021 e o aluguel mensal será devido pela Petrobrás até a efetiva rescisão do Contrato de Locação e desocupação do Imóvel e mediante assinatura do Termo de Entrega de Chaves.
- Considerando a devolução do Imóvel pela Petrobras, o Fundo contratou a CBRE Serviços Financeiros Ltda. (“CBRE”), uma das maiores consultorias imobiliárias do mundo para comercialização de edifícios comerciais, para auxiliar na prospecção de novos locatários para o Imóvel. Vale ressaltar que a cidade de Macaé/RJ ainda é altamente dependente do mercado de óleo e gás, que não atravessa um bom momento atualmente.
- Além da contratação mencionada acima, o Fundo: (i) está tomando diversas medidas para garantir a manutenção e a segurança do Imóvel durante o período de vacância; (ii) realizará a instituição de condomínio edilício no Imóvel, para obter a individualização das unidades autônomas, facilitando a sua locação para locatários diversos, bem como controlar dos gastos de manutenção.

Sendo assim, o Fundo está comprometido com a finalização do processo de negociação com a Petrobras o quanto antes e comunicará tempestivamente o mercado tão logo as condições de rescisão sejam acordadas de forma definitiva.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

Atenciosamente,

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Administradora do

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Instituição Gestora do

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII