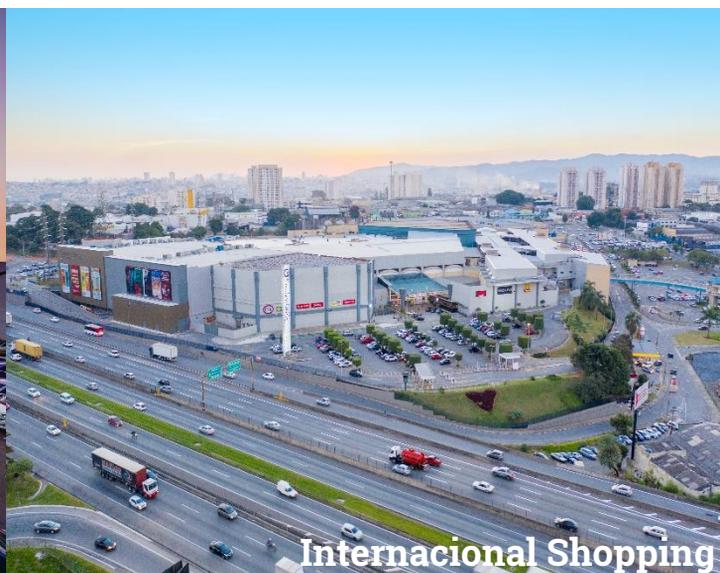




Catarina Fashion Outlet

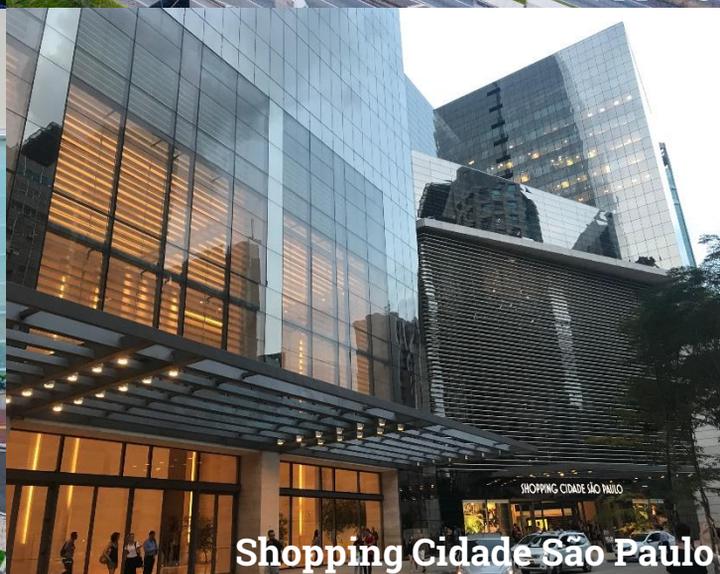


Internacional Shopping



 SHOPPING
DA BAHIA

Shopping da Bahia



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Shopping Estação BH

Objetivo do Fundo:

O XP Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

28/12/2017

CNPJ:

28.757.546/0001-00

Código B3:

XPML11

Patrimônio Líquido:

R\$ 2.151.494.118

Quantidade Cotistas:

300.598

ISIN:

BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,75% a.a. conforme previsto em Regulamento.

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

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

O ano de 2022 encerrou um difícil momento na história do varejo e do setor de shoppings em todo o mundo. Após 2 anos com muitas dificuldades em função da pandemia do COVID-19, 2022 definitivamente deixa para trás o período desafiador vivido nos anos anteriores, de modo que a partir do próximo mês passaremos a acompanhar os principais indicadores do Fundo comparando-os apenas com os dados de 2022.

No portfólio do XP Malls, dos 16 shoppings que hoje compõe o Fundo, apenas 1 teve performance abaixo do orçamento original para 2022, enquanto outros 2 tiveram resultados muito próximos ao orçamento. Os demais tiveram performances bem superiores ao esperado, ainda mais se considerado que em 2022 tivemos o primeiro bimestre impactado pela variante ômicron, e as máscaras só foram liberadas a partir da segunda quinzena de março/22.

Outro fator que demonstra a recuperação vista no setor é a conclusão do ciclo orçamentário de 2023 no XP Malls. Os shoppings do portfólio preveem crescimentos representativos quando comparados aos resultados atingidos em 2019, e aumentos de até 15% quando comparados a 2022. Caso os orçamentos se concretizem, o Fundo deverá ser capaz de manter seu nível saudável de geração de resultados e, conseqüentemente, manter uma robusta distribuição de rendimentos, na linha do que foi visto ao longo do último ano.

Os indicadores operacionais do portfólio atingiram valores relevantes em dezembro/22, e no acumulado do ano tiveram uma performance notável. As Vendas/m² atingiram R\$ 2.167 no último mês, sendo este o maior nível da história do fundo e 7% acima do recorde anterior, de dezembro/21. Na mesma linha, o NOI Caixa/m² atingiu R\$ 132 no mês, segundo maior número mensal da história do Fundo, atrás apenas de janeiro/2020 (ainda no período pré-pandemia), em função de um mês de dezembro/2019 que foi extremamente forte no setor. A vacância do Fundo segue em recuperação e atingiu 3,2% no final de 2022, próximo ao recorde histórico de 2,4% atingido em setembro/2019, também no período anterior à pandemia.

Adicionalmente, o XP Malls encerrou o mês de dezembro/22 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente R\$ 1,25/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos. O Fundo concluiu em dez/22 aquisição do Campinas Shopping (página 4).

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/01/23 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,90¹ por cota, com pagamento em 25/01/23 para os detentores de cotas em 18/01/23.

Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre um montante igual ou 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	Dez-22	Ano	12 meses
Receitas²	28.600.834	197.060.418	197.060.418
Receita Imobiliária	26.289.906	180.230.916	180.230.916
Lucro Imobiliário	0	1.332.587	1.332.587
Receitas FII	435.746	7.579.154	7.579.154
Receita Renda Fixa	1.875.182	7.917.760	7.917.760
Despesas³	-4.046.226	-30.442.192	-30.442.192
Despesas Operacionais	-1.881.298	-16.976.636	-16.976.636
Despesa Financeira	-2.821.729	-13.465.556	-13.465.556
Reserva de Contingência⁴	0	2.180.460	2.180.460
Resultado	23.897.806	168.798.686	168.798.686
Rendimento distribuído	19.007.727	161.921.791	161.921.791
Distribuição média / cota	0,90	0,71	0,71
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	88.727	2.075.543	2.075.543

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,90. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. ³Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, custódia, gestão e escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, IR sobre ganho de capital, etc; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com os CRI. ⁴ Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



Highlights – Fato Relevante – Aquisição do Campinas Shopping



O XP Malls concluiu, em 08/12/22, a aquisição direta de 25,00% (vinte e cinco por cento) do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP (“Campinas Shopping” ou “Ativo”) de empresa do grupo brMalls (“Vendedora”) (“Aquisição” ou “Transação”).

Detalhes Financeiros da Aquisição

O valor total da Aquisição é de R\$ 102.850.000,00 (cento e dois milhões e oitocentos e cinquenta mil reais). A estimativa da Gestora para a Transação é de um cap rate de 9,50% a.a. para os próximos 12 meses (“Estimativa”).

Sobre o Campinas Shopping

O Campinas Shopping foi inaugurado em 1994 no bairro do Jardim do Lago, região oeste da cidade de Campinas/SP. A localização do Shopping na intersecção das rodovias Anhanguera e Santos Dummont é estratégica para facilitar o acesso aos seus clientes.

O Ativo possui 36.165 m² de ABL e um mix completo com mais de 150 operações dos mais variados segmentos (restaurantes, serviços, academia, universidade e varejo como um todo) além de 10 salas de cinema com o foco de atendimento para as classes de consumo B e C.

[Clique Aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo.

Highlights – Comunicado a mercado – Encerramento da 7ª Emissão de Cotas do Fundo

O XP Malls anunciou o encerramento da 7ª emissão de cotas (“Oferta”) em 15/12/22, sendo o montante total líquido captado de R\$ 268.833.146,64 (duzentos e sessenta e oito milhões, oitocentos e trinta e três mil, cento e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) e preço de emissão a R\$ 102,88 considerando os custos de distribuição.

Informações Adicionais dos Recibos da Oferta:

Ticker	Especificação	Data da Integralização	Data de Liberação do Lock-Up	Data da Conversão em Cotas
XPML13	DP	30/09/2022	-	21/12/2022
XPML14	Sobras + MA	17/10/2022	-	21/12/2022
XPML15	1ª Liquidação Oferta	31/10/2022	30/01/2023	21/12/2022
XPML16	2ª Liquidação Oferta	08/12/2022	08/03/2023	23/01/2023
XPML17	3ª Liquidação Oferta	15/12/2022	15/03/2023	23/01/2023

Os recursos captados na 7ª Emissão de cotas do Fundo possuem a seguinte destinação:

- Pré-pagamento parcial de dívidas assumidas pelo Fundo em decorrência de operações anteriores;
- Investimentos nas expansões em curso do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet;
- Aquisição de ativos opionados pelo Fundo;
- Otimização da estrutura de capital do Fundo.

[Clique aqui](#) para conferir o Comunicado ao Mercado de Encerramento da Oferta.

[Clique aqui](#) para conferir a Distribuição de Rendimentos do período de referência de 11/2022.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

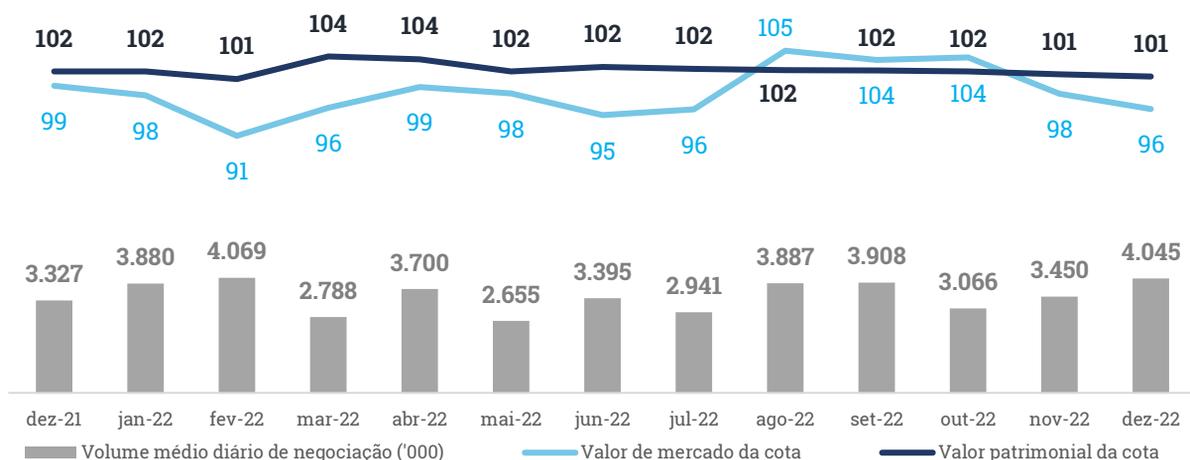


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Fonte: XP Asset Management

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 12 meses:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11.

No mês, ocorreram 966 mil negociações, movimentando um volume de quase R\$ 93 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 4,2 milhões, foi 4,3% acima da verificada no mês anterior e atingiu o maior valor desde março de 2021.

A cota encerrou o mês de jan/23 a **R\$ 96,89**.

XP Malls FII	Jan-23	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	92.841.276	879.995.130
Número de Negócios	966.411	8.991.576
Giro (% do total de cotas)*	4,5%	42,2%
Valor de mercado		2.065.123.052
Quantidade de cotas*		21.314.099

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 21.314.099 cotas referentes à 7ª emissão de cotas do Fundo.

Rentabilidade

A TIR Bruta 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. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

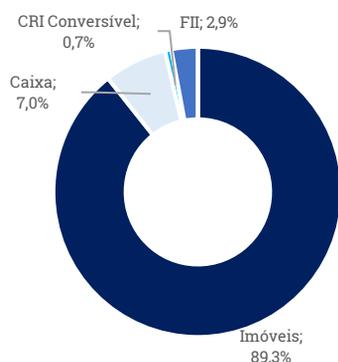
XP Malls FII	Dez-22 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.151.494.118	1.958.934.052
Valor Patrimonial da Cota	100,94	102,28
Cota XPML11	95,68	92,28
Ganho de capital bruto	-2,53%	-3,77%
TIR Bruta (% a.a.)³	5,02%	5,01%
Retorno Total Bruto	-1,59%	4,46%
IFIX	0,00%	2,21%
Diferença vs IFIX	-1,59 p.p	2,25 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Dez-22" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de dezembro de 2021, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de dezembro de 2022.

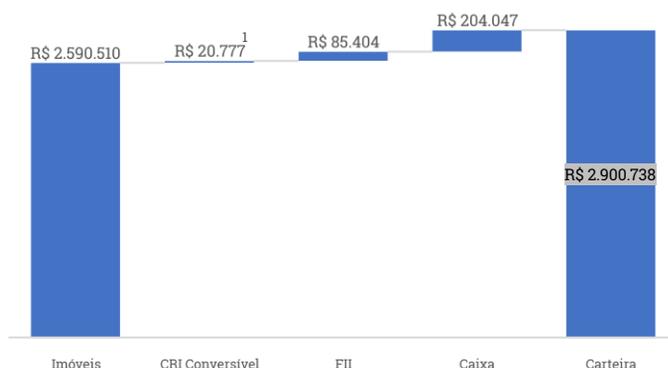
Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



Fonte: XP Asset Management

Obrigações (CRIs) do Fundo

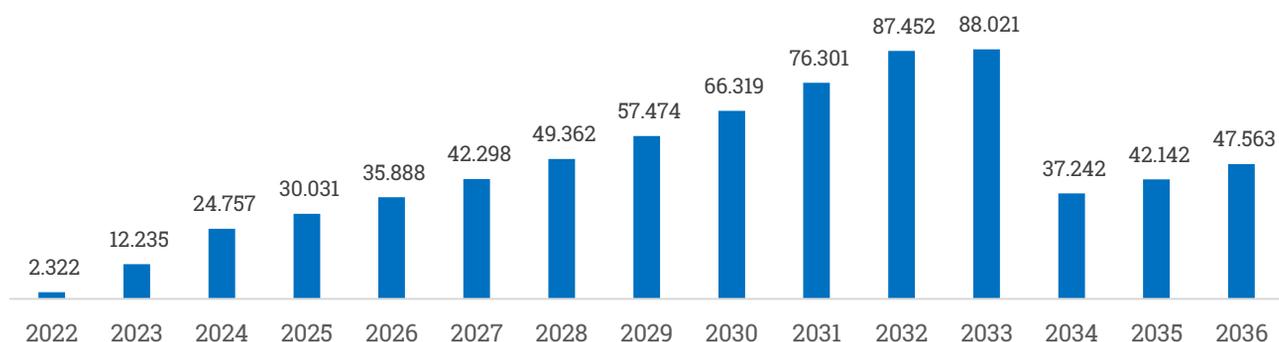
¹ Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	184,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	196,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	197,4	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	102,7	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **

(*) Conforme [Fato Relevante](#) de 24/03/2020, foi feita uma amortização extraordinária e conseqüentemente negociada uma carência de pagamentos dos CRI por 15 meses. No dia 05/07/2021 foi divulgado [Comunicado ao Mercado](#) onde foi informada nova carência de pagamentos dos CRI por mais 12 meses.

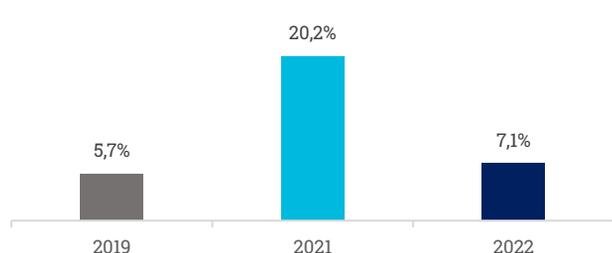
(**) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

Fluxo de Amortização estimado consolidado¹ do XP Malls, considerando as obrigações descritas na tabela acima:

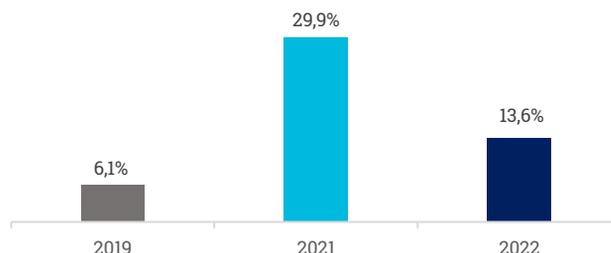


Indicadores Operacionais – Dezembro/2022

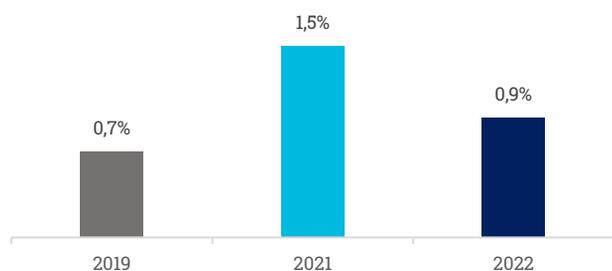
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



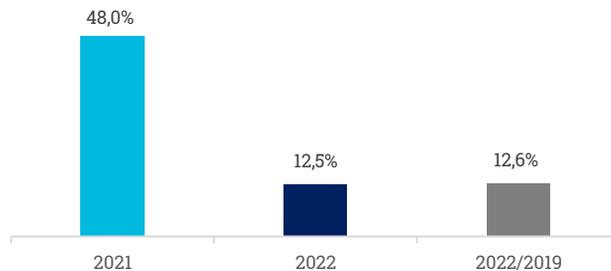
Descontos / Faturamento



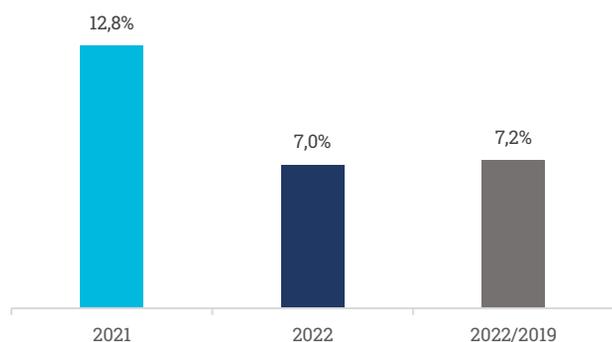
NOI Caixa / m² (variação anual)



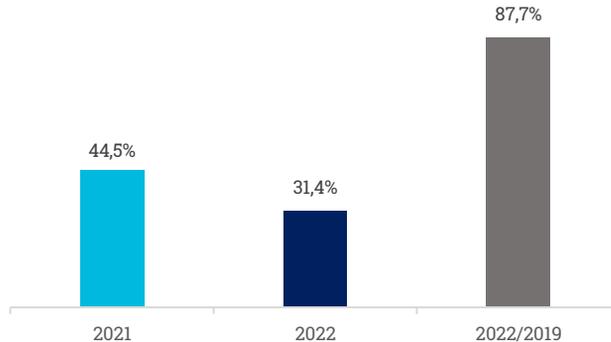
Vendas / m² (variação anual)



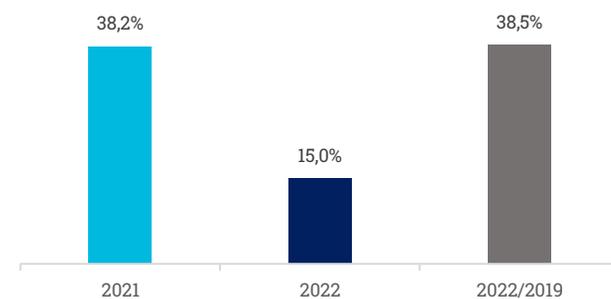
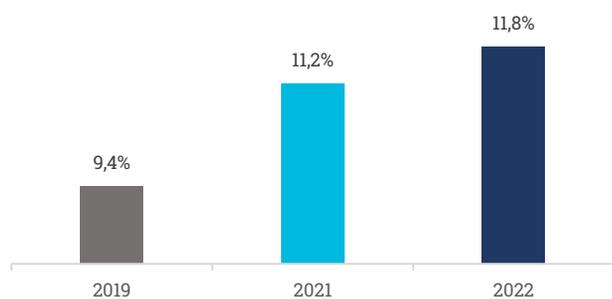
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

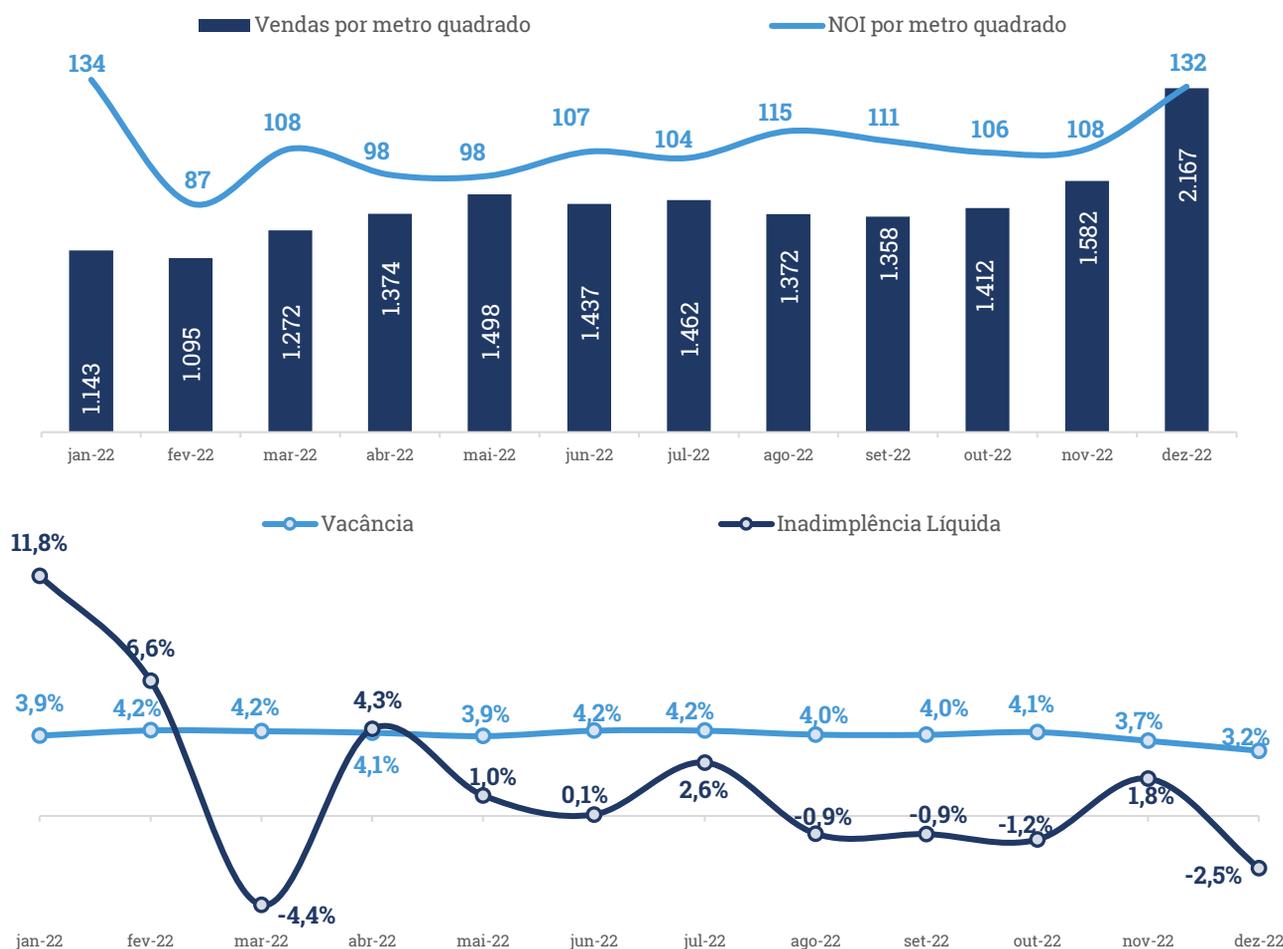


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Dez-22	Ano (2022)	12 meses
ABL Total (m ²)	569.491	538.115	538.115
ABL Próprio (m ²) ¹	150.913	142.757	142.757
Vendas Totais (R\$) ²	1.300.866.381	9.640.560.652	9.640.560.652
Vendas/m ² média (R\$)	2.167	1.432	1.432
NOI Caixa (R\$) médio	19.847.116	15.566.326	15.566.326
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	132	109	109
Vacância (% ABL) média	3,2%	4,0%	4,0%
Inadimplência Líquida (%)	-2,5%	1,7%	1,7%

ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL próprio total vago dividido pela ABL próprio total. Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores, ou seja, é a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mês e a meses anteriores. ¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. | Fonte: XP Asset Management

O primeiro gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m² e do NOI Caixa (R\$) por m² considerando todas as linhas de receita dos empreendimentos. Na sequência, apresentamos a evolução da vacância e inadimplência líquida nos últimos 12 meses.



Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

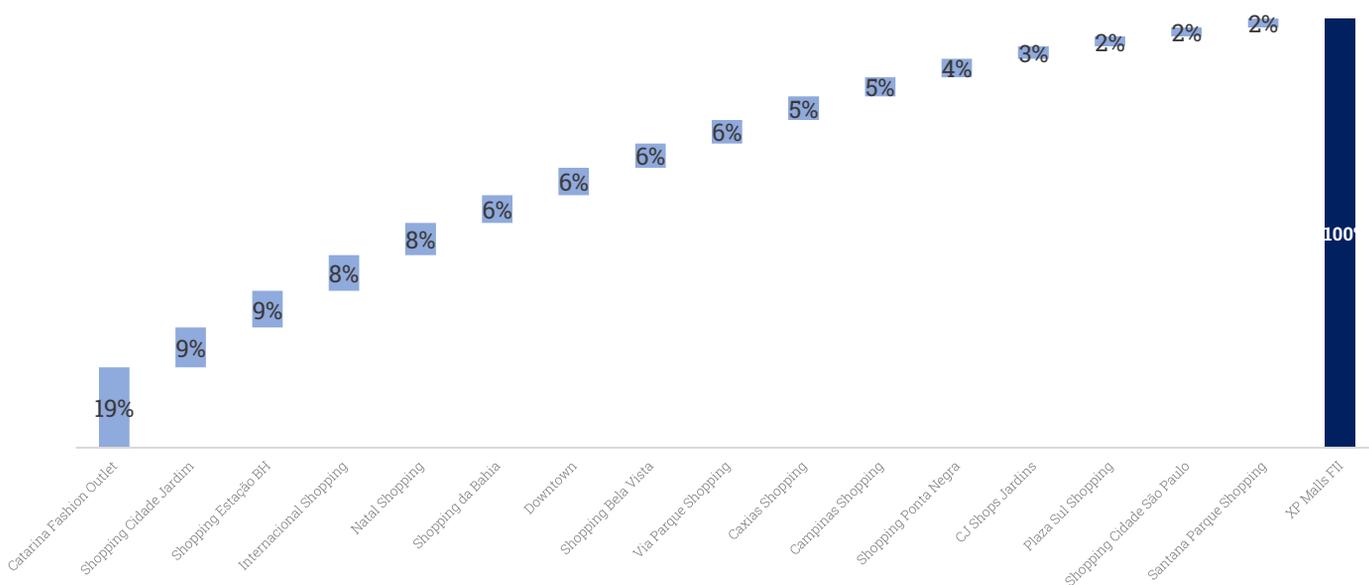
Shopping Centers

Carteira

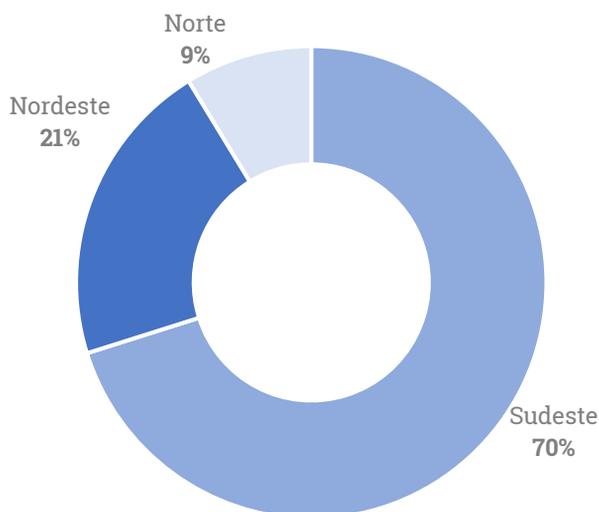
Em dezembro/22 a carteira imobiliária do Fundo era composta por 16 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 570 mil m² e mais de 3.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou no mês mais de 150.000 m².

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.

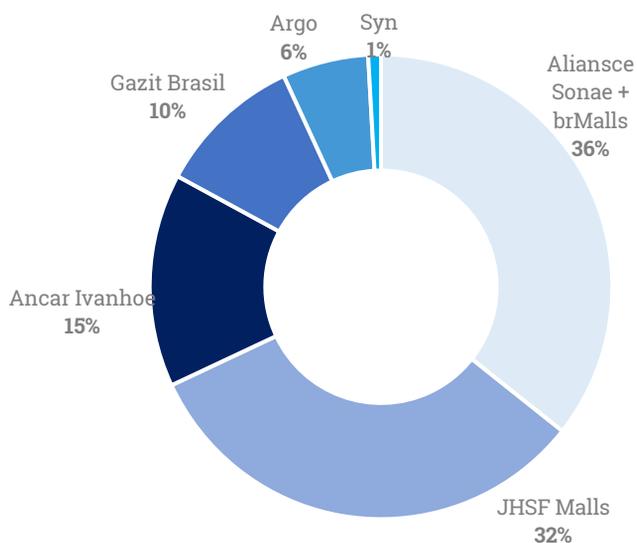
NOI Dez/22



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



Dez/17

Aquisição de 35,0% do Caxias Shopping



Mar/18

Aquisição de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo



Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém



Out/18

Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF:

- Shopping Cidade Jardim – 16,99%
- Catarina Fashion Outlet – 32,00%
- Shopping Bela Vista – 24,99%
- Shopping Ponta Negra – 39,99%



Abr/19

Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet



Jan/20

Aquisição de 18,71% do Internacional Shopping



Out/19

Aquisição dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown (RJ)



Aquisição de 45% do Natal Shopping



Ago/19

Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping



Mai/19

Aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping



Out/20

Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém



Dez/20

Aumento de participação de 1,19% do Internacional Shopping



Jun/21

Aquisição de 30,0% do CJ Shops Jardins



Dez/21

Aquisição de 40,0% do Shopping Estação BH

Aquisição de 27,72% das cotas do FII Via Parque Shopping



Dez/22

Aquisição de 25,0% do Campinas Shopping



Fev/22

Aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia

Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

São Paulo

CJ Shops Jardins



Plaza Sul Shopping



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Santana Parque Shopping



São Paulo

Internacional Shopping



Catarina Fashion Outlet



Campinas Shopping



Guarulhos

São Roque

Campinas

Rio de Janeiro

Downtown



Via Parque Shopping



Caxias Shopping



Rio de Janeiro

Duque de Caxias

Minas Gerais

Shopping Estação BH



Belo Horizonte

Rio Grande do Norte

Natal Shopping



Natal

Bahia

Shopping Bela Vista



Shopping da Bahia



Salvador

Amazonas

Shopping Ponta Negra



Manaus

Shopping Centers em Operação

São Roque, SP Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **29.529 m²**
 Qtde. lojas: **149**
 Participação: **49,99%**
 Inauguração: **2014**

Guarulhos, SP Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador: **Gazit**
 ABL Total: **76.253 m²**
 Qtde. lojas: **390**
 Participação: **19,90%**
 Inauguração: **1998**

São Paulo, SP Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **27.981 m²**
 Qtde. lojas: **207**
 Participação: **10,00%**
 Inauguração: **1994**

São Paulo, SP CJ Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.626

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **4.539 m²**
 Qtde. lojas: **99**
 Participação: **30,00%**
 Inauguração: **2020**

Rio de Janeiro, RJ Downtown (varejo dos blocos 5, 7 e 17)



Avenida das Américas, 500

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
 ABL Total: **9.611 m²**
 Qtde. lojas: **57**
 Participação: **Blocos 5, 7, 17**
 Inauguração: **1998**

Duque de Caxias, RJ Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **28.074 m²**
 Qtde. lojas: **126**
 Participação: **35,00%**
 Inauguração: **2008**

São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **39.012 m²**
 Qtde. lojas: **195**
 Participação: **16,99%**
 Inauguração: **2008**

São Paulo, SP Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **SYN**
 ABL Total: **16.661 m²**
 Qtde. lojas: **147**
 Participação: **8,00%**
 Inauguração: **2015**

São Paulo, SP Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **26.565 m²**
 Qtde. lojas: **164**
 Participação: **15,00%**
 Inauguração: **2007**

Campinas, SP Campinas Shopping



Rua Jacy Teixeira de Camargo, 940

Administrador: **Argo**
 ABL Total: **36.165 m²**
 Qtde. lojas: **165**
 Participação: **25,00%**
 Inauguração: **1994**

Rio de Janeiro, RJ Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **57.000 m²**
 Qtde. lojas: **211**
 Participação: **27,72%**
 Inauguração: **1993**

Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **51.143 m²**
 Qtde. lojas: **191**
 Participação: **24,99%**
 Inauguração: **2012**

Shopping Centers em Operação

Salvador, BA Shopping da Bahia



Avenida Tancredo Neves, 148

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **68.629 m²**
 Qtde. lojas: **418**
 Participação: **9,05%**
 Inauguração: **1975**

Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **35.029 m²**
 Qtde. lojas: **152**
 Participação: **39,99%**
 Inauguração: **2013**

Natal, RN Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador: **Ankar Ivanhoe**
 ABL Total: **28.361 m²**
 Qtde. lojas: **170**
 Participação: **45,00%**
 Inauguração: **1992**

Belo Horizonte, MG Shopping Estação BH



Av. Cristiano Machado, 11.833

Administrador: **brMalls**
 ABL Total: **37.330 m²**
 Qtde. lojas: **239**
 Participação: **40,00%**
 Inauguração: **2012**

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária