



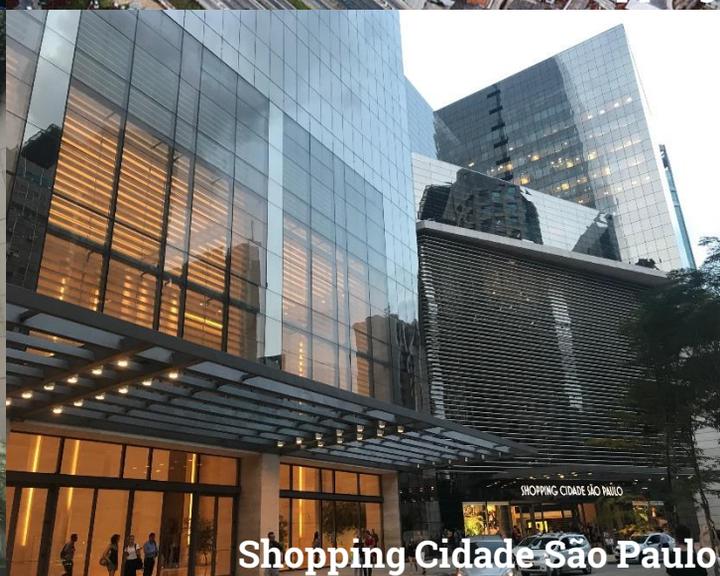
Catarina Fashion Outlet



Internacional Shopping



Plaza Sul Shopping



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\$ 1.900.259.041

Quantidade Cotistas:

254.916

ISIN:

BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços S.A DTVM

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 mês de dez/21 mostrou-se positivo para o fundo, devido a um Natal que superou, marginalmente, as expectativas dos administradores dos shoppings para os ativos do nosso portfólio. Adicionalmente, o progresso da vacinação, em conjunto com o relaxamento de restrições de capacidade, foram fatores determinantes para a recuperação gradual do setor.

De qualquer maneira, teremos em 2022 um ano desafiador para Brasil, dado o cenário macroeconômico, interno e externo, além das incertezas envolvendo as eleições presidenciais e potenciais consequências para o país.

Em relação ao portfólio do XP Malls, tivemos no mês de dez/21, em Vendas/m² e NOI Caixa/m², crescimentos de 8,3% e 0,1% respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2019. Tais indicadores demonstram a resiliência dos ativos em meio a um período mais conturbado, quando comparado a anos anteriores. Essa resiliência deve-se à qualidade do portfólio, principalmente aos *flagships* como o Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade Jardim e Internacional Guarulhos.

Ainda, trazemos esse mês detalhes referentes as últimas transações do fundo que envolveram as aquisições do Shopping Estação BH (página 4) e cotas do FII detentor do Via Parque Shopping (páginas 5 e 6).

Adicionalmente, temos ilustrados na página 7 alguns dos *highlights* ligados ao tema ESG presentes no portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/01/22 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,85 por cota, com pagamento em 25/01/22 para os detentores de cotas em 18/01/22.

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.

No mês de dez/21 tivemos a criação de uma reserva de contingência para uso em eventual necessidade, respeitando a regulamentação descrita acima.

Fluxo Financeiro	Dez-21	Ano	12 meses
Receitas²	20.159.073	122.740.100	122.740.100
Receita Imobiliária	19.272.988	109.293.998	109.293.998
Lucro Imobiliário	0	8.371.005	8.371.005
Receitas FII	69.407	1.799.357	1.799.357
Receita Renda Fixa	816.678	3.275.741	3.275.741
Despesas³	-2.099.271	-17.416.984	-17.416.984
Despesas Operacionais	-2.099.271	-17.416.984	-17.416.984
Despesa Financeira	-	-	-
Reserva de Contingência⁴	-2.180.460	-2.180.460	-2.180.460
Resultado	15.879.341	103.142.656	103.142.656
Rendimento distribuído	15.879.341	102.808.554	102.808.554
Distribuição média / cota	0,85	0,47	0,47
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	333.056	333.056

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,85. 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 o CRI emitido em out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18). ⁴ Os valores apresentados são os saldos acumulados do período.



Highlights – Fato Relevante – Aquisição do Shopping Estação BH

Shopping Estação BH



Foi [anunciado no dia 23 de dezembro de 2021](#) a aquisição de 40,0% da Estação BH Empreendimentos Imobiliários, detentora da concessão para exploração comercial do shopping center Estação BH, localizado em Belo Horizonte - MG.

A longa negociação, iniciada em abril/21, se estendeu em função da piora do cenário macroeconômico e atraso na conclusão da oferta para a 6ª emissão de cotas do XP Malls, [encerrada em 25 de outubro de 2021](#).

Detalhes da Aquisição do Shopping Estação BH

A aquisição do Shopping Estação BH foi um importante passo para o XP Malls, pois marcou a entrada do Fundo em **Belo Horizonte**, uma das principais praças no setor de shopping centers no Brasil e a capital do estado de Minas Gerais. Com a Transação, o XP Malls mais uma vez mantém a sua estratégia de deter participações minoritárias em shoppings localizados nas principais cidades do país, administrados pelas maiores administradoras de shoppings do Brasil e que também detenham participação no ativo. No caso do Estação BH, o shopping foi desenvolvido e é administrado pela **brMalls**, uma das maiores administradoras do país.

Sobre o Shopping Estação BH

O Shopping Estação BH foi inaugurado em 2012 e possui uma ABL de **37.330 m²**. O Shopping é integrado à importante estação final de ônibus e metrô Vilarinho, localizada no bairro de Venda Nova. Foi o primeiro e mais importante centro comercial do vetor norte de Belo Horizonte. Fica próximo à cidade administrativa de BH e em frente à Catedral Metropolitana Cristo Rei, a 2ª maior do país.



Highlights – Aquisição de cotas do FII detentor do Via Parque Shopping

Via Parque Shopping



O XP Malls participou da **oferta secundária de cotas do FVPQ11** (“Fundo Via Parque”), onde **adquiriu 27,72%** das cotas do Fundo Via Parque. Vale ressaltar que o **FVPQ11 é detentor de 100% do Via Parque Shopping** (“Via Parque”), localizado no bairro da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro (“Oferta do Via Parque Shopping”).

Detalhes da Oferta do Via Parque Shopping

O Fundo acordou em pagar, à vista, **R\$ 125.000.078,00 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e oito reais) por 776.398 cotas do FVPQ11**. Com essa aquisição o XP Malls, atinge a marca de **14 shoppings** em seu portfólio.

Com o intuito de analisar a oportunidade com um maior nível de detalhe, além dos processos normais de diligência jurídica, financeiro-econômica, ambiental e técnica, o time de gestão **analisou o laudo de avaliação do Via Parque**, contratado de **uma empresa independente** e reconhecida internacionalmente para a confecção de tal serviço (“Empresa Avaliadora”). O racional foi verificar o valor justo para o ativo, ratificando o que o time de gestão havia vislumbrado após sua análise. A Empresa Avaliadora precificou o Via Parque em um preço **superior a 20%** ao preço pago pelo fundo, de forma a conceder ainda mais segurança para que o time de gestão avançasse com a transação.

Highlights – Aquisição de cotas do FII detentor do Via Parque Shopping

Sobre o Via Parque Shopping

O Via Parque Shopping é situado no Rio de Janeiro/RJ, no bairro da Barra da Tijuca, em uma **localização privilegiada** próxima ao Hospital Barra D'or e Unimed-RIO, Edifício CEO Corporate e Aeroporto de Jacarepaguá.

Inaugurado em 1993, o Via Parque Shopping oferece diversas experiências de compra e, ao longo dos anos, reforçou seu mix de lojas para ser um polo de atração para famílias e público infantil, incluindo diversos **eventos e atrações exclusivas**.

O Via Parque trouxe a primeira fazenda urbana do estado do Rio de Janeiro, por meio de sua parceria com a **BeGreen**. A BeGreen possui como objetivo, conectar os seus clientes com a origem dos alimentos, via a produção de hortaliças sem agrotóxicos, além de proporcionar também visitas guiadas às estufas.

O Via Parque Shopping possui **57.000 m² de ABL**, contando com mais de 200 lojas para os mais diversos públicos, ressaltando ainda a reinauguração, em março de 2022, do **Qualistage**. Inaugurado em 1994, sob o nome de **Metropolitan**, com aproximadamente **15.000 m² de ABL**, a casa de shows foi recentemente revitalizada sob o nome de Qualistage, além de contar com um *retrofit* completo, de forma a prepará-lo para shows, eventos corporativos e movimentos culturais. A casa possui uma capacidade para **9 mil pessoas em pé ou 3,5 mil pessoas sentadas**, em diversas configurações possíveis para que possa atender os mais diversos tipos de eventos.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



A Aliança Sonae lançou em 2010 o projeto “**Caxias Shopping Sustentável**”, contemplando tais práticas no ativo:

- Coleta seletiva de lixo
- Coleta de pilhas, baterias e lâmpadas fluorescentes
- Reúso de água e reaproveitamento da drenagem da água da torre de refrigeração para cisterna de reúso



A Ancar Ivanhoe possui um comitê de **sustentabilidade** em todos os seus shoppings para que possam avaliar a implementação de **práticas sustentáveis** em cada ativo. Vale ressaltar que são responsáveis pela administração do Natal Shopping e Downtown (RJ).



Social



No Natal Shopping, durante o ano inteiro de 2021, foram doados mais de 20 toneladas em alimentos nas ações “**Drive Social**” e “**Natal Sem Fome**”. Os beneficiados foram 5 ONGs (Amigos Contra a Fome, ONG Avoante, RN Contra o Coronavírus, Transforma Brasil e ONG Ação Cidadania), além de milhares famílias locais.

Governança



Dentre as administradoras dos ativos do portfólio do XPMalls, listadas na B3, temos 100% de tais empresas categorizadas sob o **Novo Mercado**. JHSF, Aliança Sonae e SYN, encontram-se sob os maiores níveis de governança corporativa (Novo Mercado) para os padrões da B3. Dessa forma, acreditamos que tal pilar estratégico, seja capaz de **agregar valor** para o portfólio e para os cotistas do fundo.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

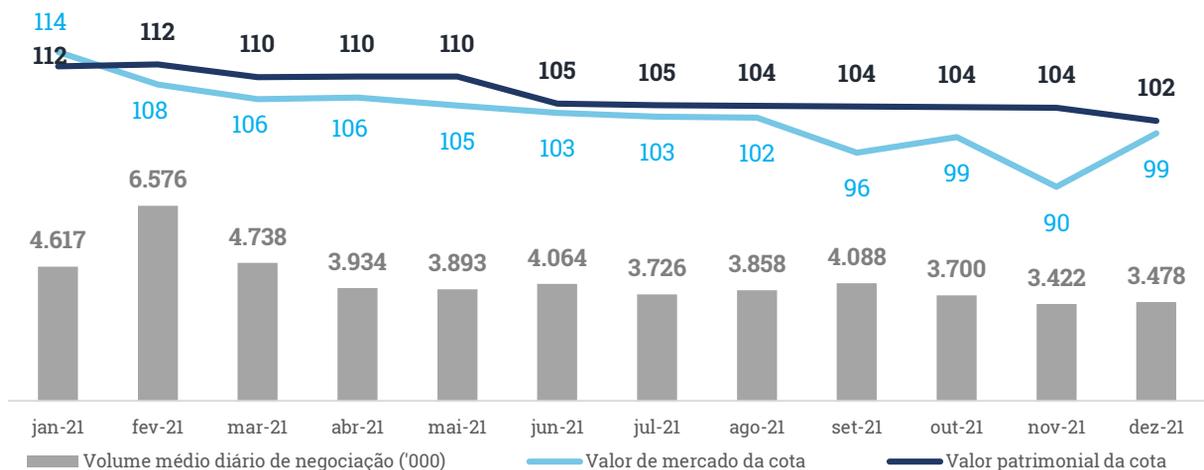


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem a reserva de contingência.

Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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 873 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 81 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 3,8 milhões, foi 6,5 % acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de jan/2022 a R\$ 97,87.

XP Malls FII	Jan-22	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	81.490.135	1.032.306.742
Número de Negócios	873.709	10.171.529
Giro (% do total de cotas)*	4,7%	54,4%
Valor de mercado		1.828.365.941
Quantidade de cotas		18.681.577

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 18.681.577 cotas contemplando até a 6ª 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.

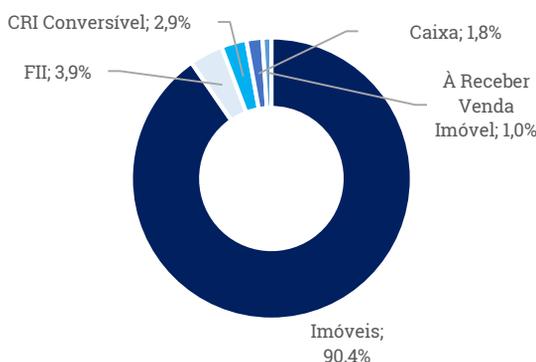
XP Malls FII	Dez-21 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.900.259.041	1.957.230.900
Valor Patrimonial da Cota	101,72	106,82
Cota XPML11	99,43	102,54
Ganho de capital bruto	11,09%	-13,10%
TIR Bruta (% a.a.) ³	5,23%	-10,64%
Retorno Total Bruto	11,95%	-8,23%
IFIX	8,81%	-2,57%
Diferença vs IFIX	3,14 p.p	-5,66 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Dez-21" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de dezembro de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2021.

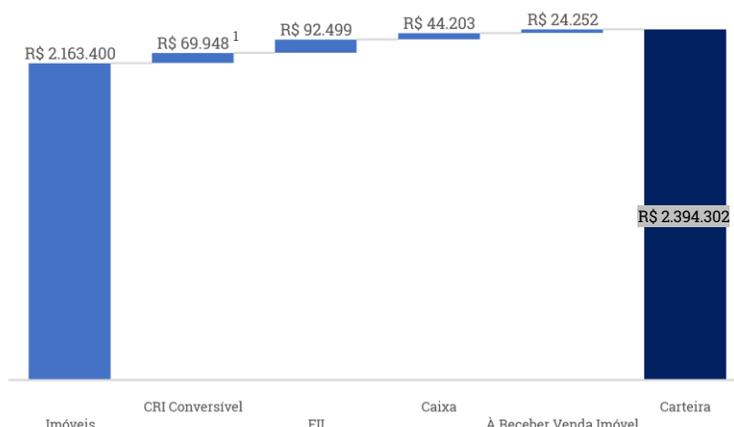
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



Fonte: XP Asset Management

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

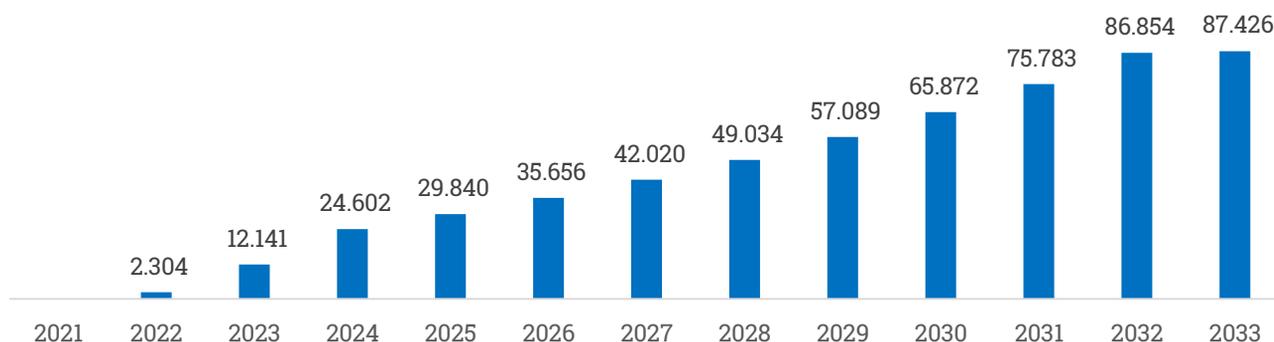
Obrigações do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	149,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	152,3	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	175,8	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	90,2	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.

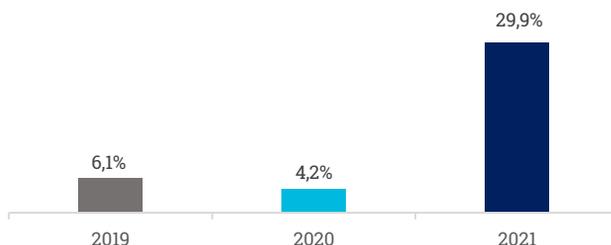
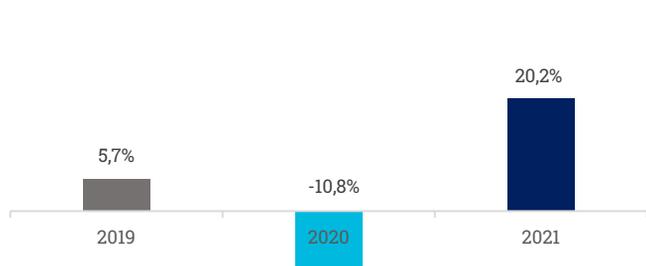
(**) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

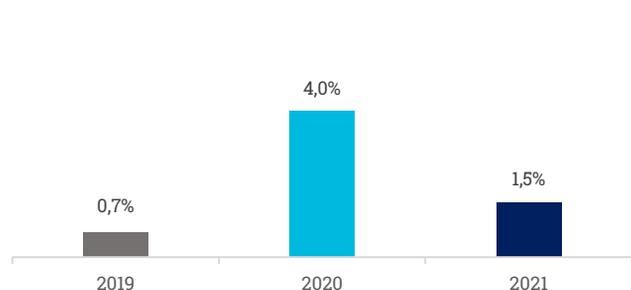


Indicadores Operacionais – Dezembro/2021

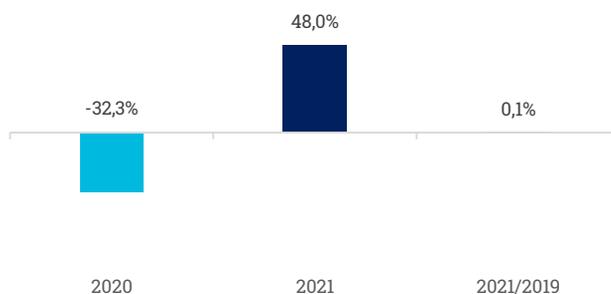
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas **Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas**



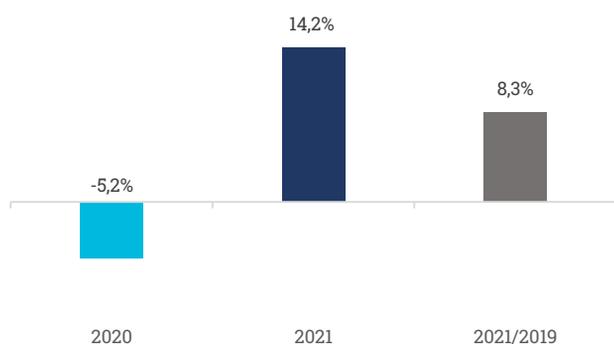
Descontos / Faturamento



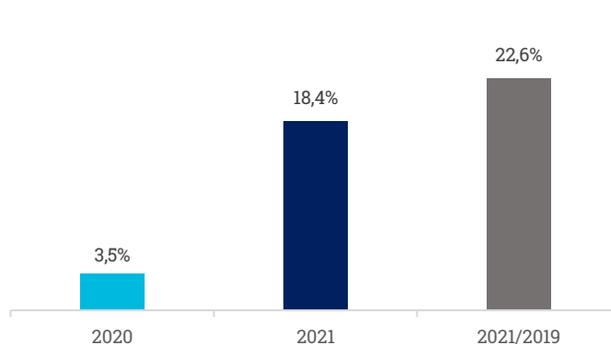
NOI Caixa / m² (variação anual)



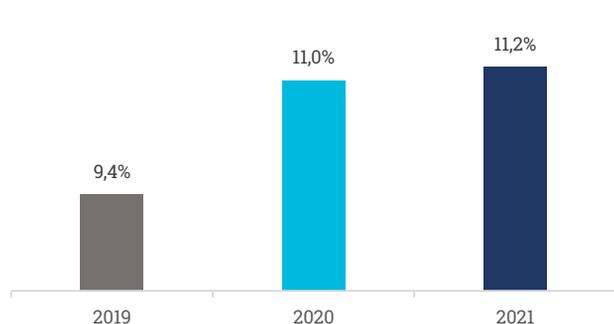
Vendas / m² (variação anual)



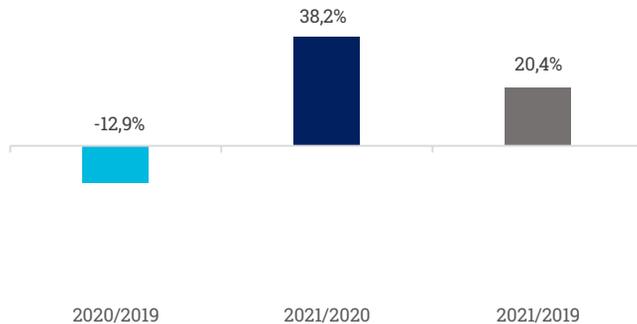
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos

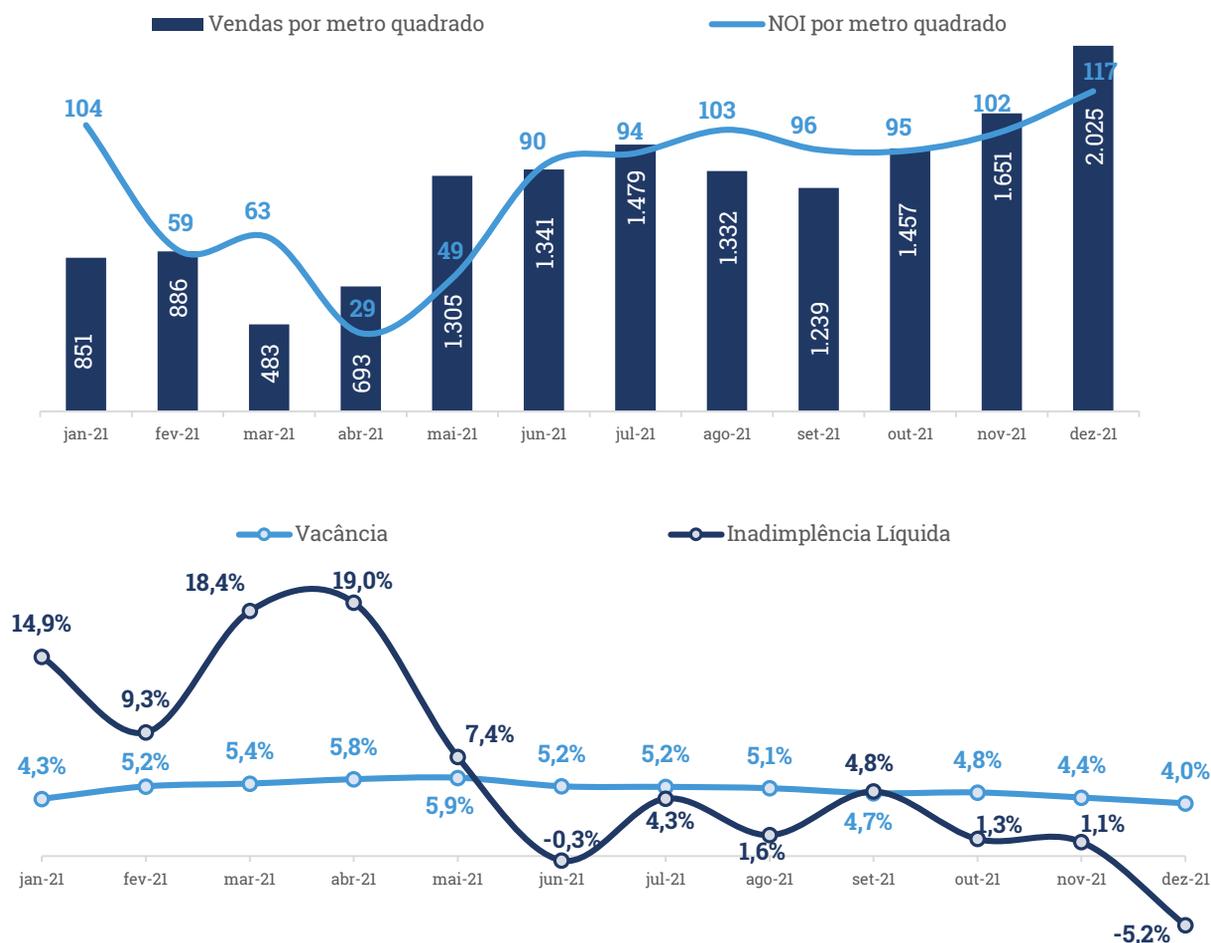


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Dez-21	Ano (2021)	12 meses
ABL Total (m ²)	467.175	378.633	378.633 ¹
ABL Próprio (m ²)	135.710	106.826	106.826 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	990.220.004	5.761.126.281	5.761.126.281
Vendas/m ² média (R\$)	2.025	1.228	1.228
NOI Caixa (R\$) médio	15.860.361	9.024.545	9.024.545
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	117	83	83
Vacância (% ABL) média	4,0%	5,0%	5,0%
Inadimplência Líquida (%)	-5,2%	5,1%	5,1%

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

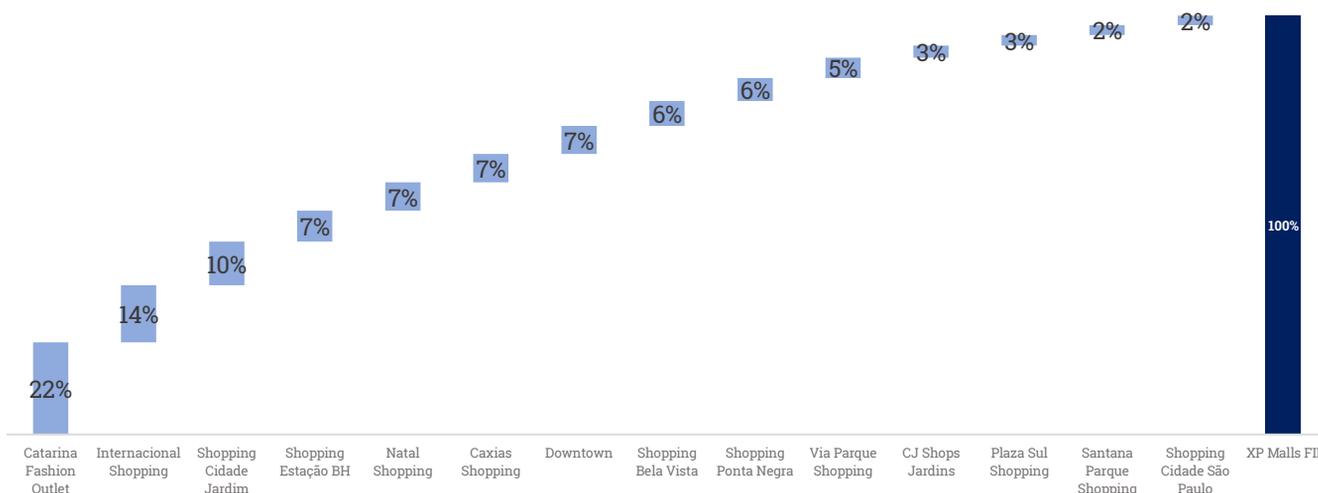
Shopping Centers

Carteira

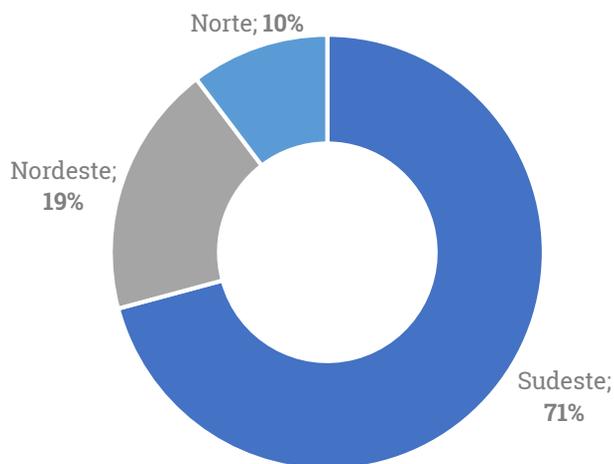
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 14 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 470.000 m² e mais de 2.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza mais de 135.000 m², considerando as aquisições do Shopping Estação BH e cotas do FII detentor do Via Parque Shopping.

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

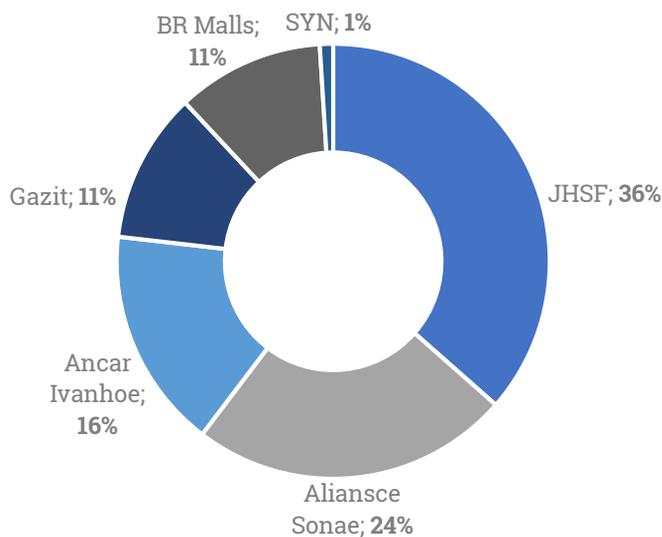
NOI Dez/21



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

São Paulo

Cidade Jardim Shops



Plaza Sul Shopping



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Santana Parque Shopping



São Paulo

Internacional Shopping



Catarina Fashion Outlet



Guarulhos

São Roque

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



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**

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**

Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

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

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**

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 Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000

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

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**

Shopping Centers em Operação

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

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