

# XP Malls FII

3º Trimestre de 2018



asset  
management

# Carta do Gestor

# Carta do Gestor

---

## Desempenho do 3º trimestre de 2018

O 3º trimestre de 2018 foi bastante desafiador para o varejo diante da instabilidade eleitoral que vivemos e dos impactos ainda decorrentes da greve dos caminhoneiros ocorrida no 2T18, causando grandes consequências no fluxo de veículos e pessoas dos empreendimentos, queda nas vendas e diminuição dos estoques dos lojistas. Apesar disso, mesmo com o início do trimestre marcado pela segunda metade da Copa do Mundo FIFA e um cenário macroeconômico difícil, verificamos uma forte retomada de fluxo e vendas, principalmente a partir de agosto, culminando com excelentes resultados operacionais nos empreendimentos do XP Malls. Todos os shoppings do portfólio encerraram o 3T18 com crescimento de vendas, fazendo com que o Fundo tivesse um crescimento de +8,9% nas vendas totais e +3,5% no SSS (vendas mesmas lojas), um ótimo resultado considerando o exposto acima e a liberação dos recursos do FGTS ocorrida no ano passado, o que causou uma elevação da base de vendas em 2017.

Adicionalmente, o incremento das vendas dos lojistas no trimestre causou uma redução no custo de ocupação total do portfólio, que atingiu o patamar de 11,9% no 3T18 vs. 12,1% no 2T18. Um custo de ocupação mais saudável para os lojistas viabilizou a melhoria do índice de inadimplência líquida, que atingiu o patamar de 0,5% no trimestre. A taxa de ocupação do portfólio do Fundo também manteve um nível saudável e chegou a 96,5% no encerramento do mês de setembro.

Seguindo a mesma tendência, o aumento das vendas permitiu uma redução relevante do patamar de descontos concedidos aos lojistas, representando 1,1% sobre o aluguel faturado neste trimestre vs. 4,4% no mesmo trimestre do ano anterior. Como resultado, o SSR (alugueis mesmas lojas) também teve crescimento no 3T18, atingindo o resultado de +1,8%.

## Principais realizações do 3º trimestre de 2018 e Eventos Subsequentes

O 3T18 foi importante para fortalecer o *mix* de lojas dos ativos do portfólio do Fundo. No Parque Shopping Belém houve a inauguração do IPOG, instituto de pós-graduação e graduação presente em todos os estados do Brasil. A operação, de 1.064 m<sup>2</sup>, é a segunda da cidade e com capacidade de atender até 1.700 alunos por mês. As novas operações da Selfit (academia com expectativa para atender 1.500 pessoas diariamente) e UNAMA (Universidade da Amazônia, cuja capacidade será de 1.300 alunos por turno) estão em obras e possuem previsão de inauguração nos próximos meses. Também foi inaugurada a estação do BRT em frente ao shopping. No Caxias Shopping está sendo realizada uma pequena expansão para locação do Poupa Tempo, que agregará bastante ao *mix* de serviços do shopping e trará um fluxo de pessoas adicional diariamente ao empreendimento. A operação inaugurará ainda neste ano.

# Carta do Gestor

---

No dia 19 de outubro de 2018, conforme comunicado ao mercado, o XP Malls concluiu a aquisição de 4 shopping centers em operação, além da possibilidade de aquisição de mais 1 após sua inauguração, mediante o cumprimento de condições precedentes. São eles: Shopping Cidade Jardim (16,99%) em São Paulo; Catarina Fashion Outlet (32,00%) em São Roque, no km 60 da Rodovia Castelo Branco e muito próximo à capital paulista; Shopping Bela Vista (24,99%) em Salvador; e Shopping Ponta Negra (39,99%) em Manaus. O Cidade Jardim Shops, projeto que o Fundo pode adquirir 30,00%, tem previsão de inauguração no segundo semestre de 2019 e tão logo sejam cumpridas condições precedentes usuais em operações deste tipo, será definida a aquisição do ativo, sendo certo que há interesse por parte da gestão de incorporar ao portfólio do Fundo mais este que tende a ser um empreendimento diferenciado em São Paulo pela localização *premium* no bairro Jardins.

Os shopping centers são administrados pela JHSF, uma das principais empresas do setor, que também é sócia dos empreendimentos, gerando alinhamento e comprometimento de longo prazo. A gestora acredita que os empreendimentos consolidam a qualidade do portfólio do XP Malls, combinando crescimento e resiliência nos próximos anos, e aumentando a exposição ao mercado de São Paulo.

## Perspectivas

Estamos otimistas com as novas perspectivas macroeconômicas do Brasil, que tendem a beneficiar a indústria de *shopping centers* a partir de um maior acesso a crédito, aumento da confiança do consumidor, redução do desemprego e expansão do consumo no varejo. A gestora acredita que o portfólio adquirido desde o IPO do Fundo está bem posicionado para viver este novo momento do país.

A gestora do Fundo permanece atenta à boas oportunidades de negócios no mercado visando aumentar a diversificação do portfólio por geografia, classe social e administrador dos empreendimentos.

# Destques do Trimestre



# Destaques do Trimestre

## Indicadores Operacionais do Portfólio

**SSS: +3,5%**

**SSR: +1,8%**

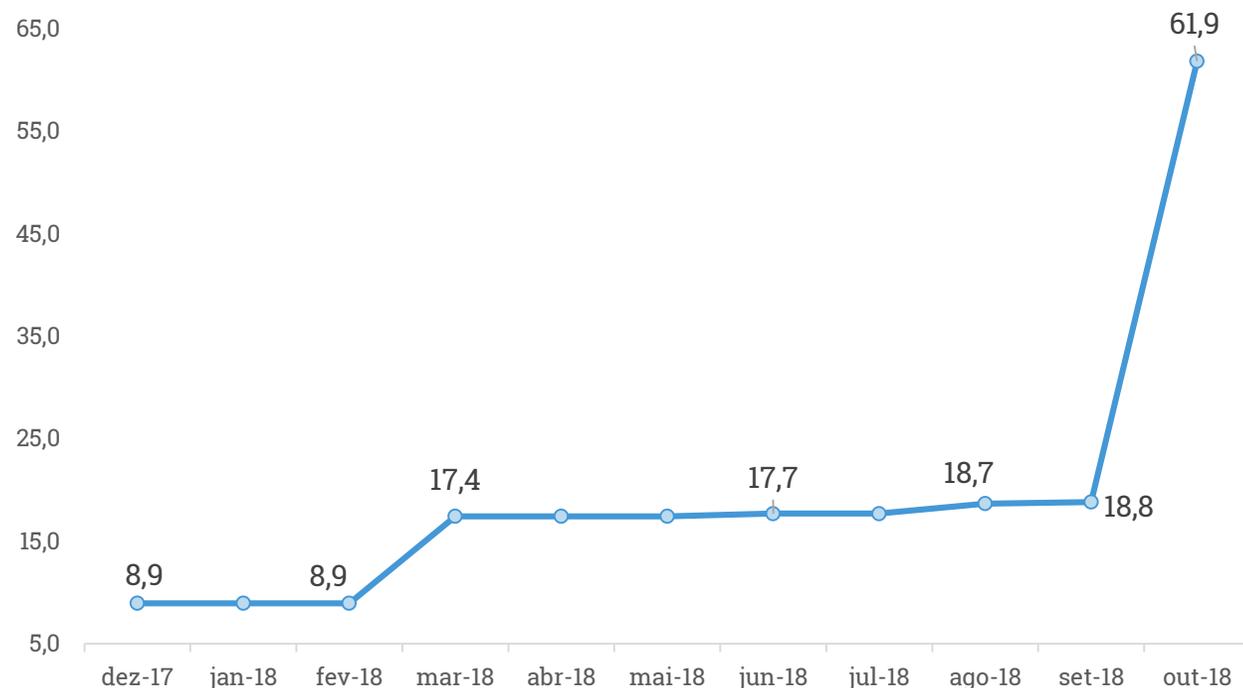
**Vendas Totais: +8,9% vs. 3T17**

**Vendas/m<sup>2</sup>: +1,5% vs. 3T17**

**Taxa de Ocupação: 96,5%**

**Inadimplência Líquida: 0,5%**

## Evolução da ABL própria ('000 m<sup>2</sup>)



Os aumentos de ABL em junho/2018, agosto/2018 e setembro/2018 referem-se à inauguração de novas operações no Parque Shopping Belém.

# Eventos Subsequentes

Em outubro foi concluída a aquisição de 4 participações minoritárias em shopping centers da JHSF Malls, conforme comunicado ao mercado de 22/10/18.

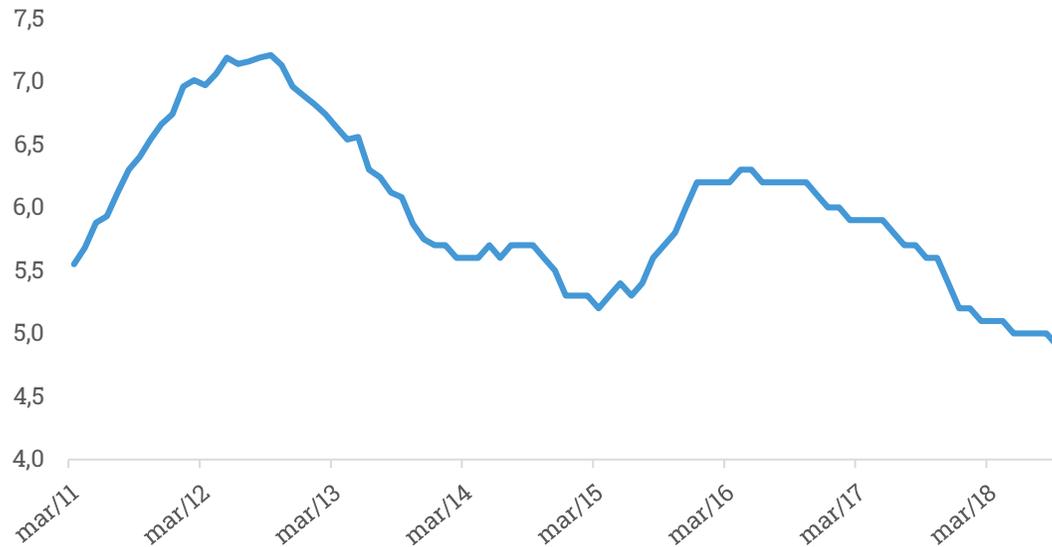




# Cenário Macroeconômico

# Cenário Macroeconômico

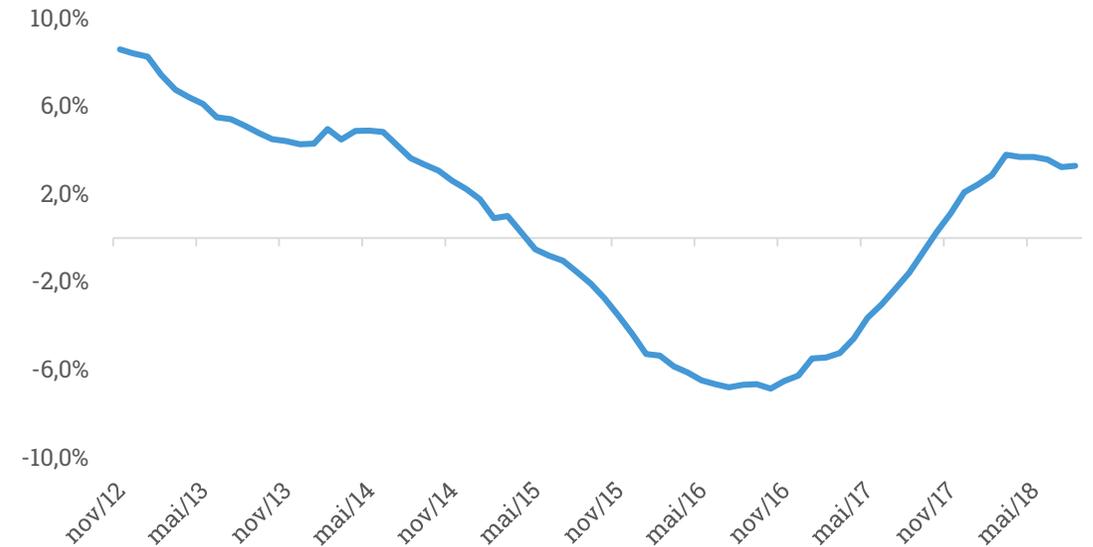
## Inadimplência Crédito Pessoa Física (%)



Uma das maiores alavancas de crescimento do consumo das famílias, o crédito à pessoa física seguiu em expansão durante o 3º trimestre de 2018. O principal motivo para isso foi a queda forte na inadimplência do crédito por parte das pessoas físicas.

Com queda na inadimplência para abaixo de 5%, os bancos comerciais se veem mais incentivados a conceder mais crédito e desta forma o varejo nacional tende a se beneficiar com injeção de recursos na economia.

## Comércio Varejista, Var. % Acumulada em 12 Meses



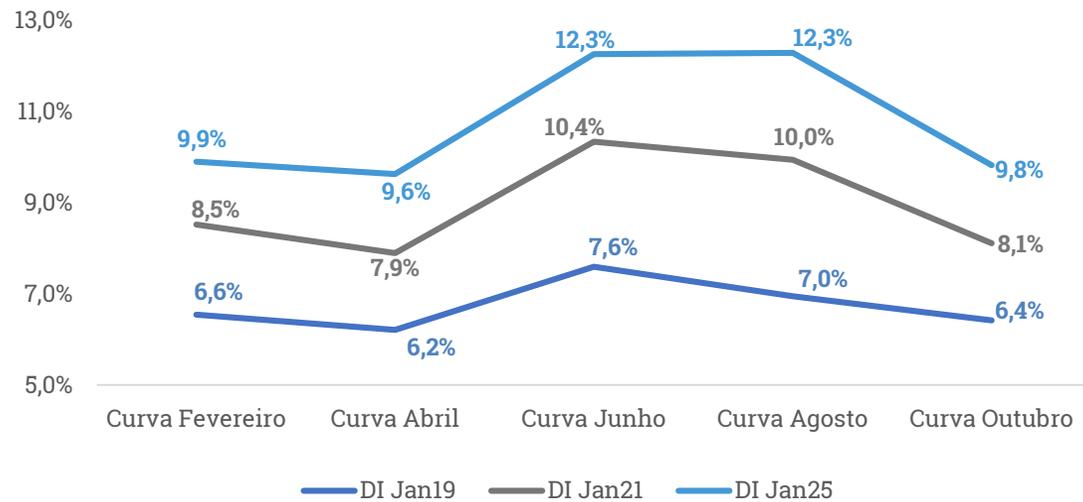
O comércio varejista brasileiro segue em ascensão após um período de quase três anos com seguidas quedas na comparação de 12 meses.

Após sair do terreno negativo no final de 2017, durante 2018 o varejo brasileiro demonstrou forte recuperação, indicando a força do consumo nacional.

O setor de shoppings como um todo se beneficiou, sendo certo que os empreendimentos mais bem localizados puderam se beneficiar ainda mais deste cenário.

# Cenário Macroeconômico

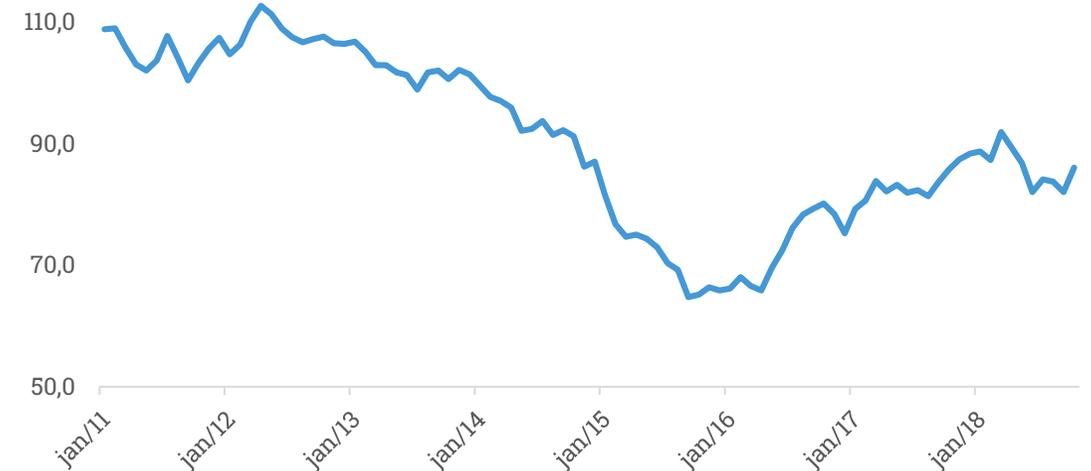
## Curva de Juros 2018



O gráfico acima demonstra de forma clara as oscilações da curva de juros no Brasil ao longo deste ano. Enquanto no início do ano tínhamos uma expectativa de juros mais baixos para os próximos anos, com o cenário político e cambial, a curva de juros sofreu forte ajuste, resultado em expectativas de 12,3% para o juro longo (2025) em junho.

Após a conclusão das eleições e melhora das expectativas de mercado, a curva voltou a arrefecer e estabilizou no nível de 9,8% para o juro longo com vencimento 2025 no final de outubro.

## Confiança do Consumidor



O 3º trimestre de 2018 ficou marcado pela instabilidade pré-eleitoral, culminando em outubro com a eleição de Jair Bolsonaro como presidente do Brasil para os próximos 4 anos. Diante das incertezas pré-eleição, a confiança do consumidor se estabilizou num nível relativamente pior que o do 2º trimestre.

Apesar desta piora recente motivada pelo cenário eleitoral, quando comparado ao ano anterior, a confiança demonstrou melhora, o que pode ser verificado no aumento das vendas nos shoppings do portfólio do XP Malls.

# Resultado do Fundo



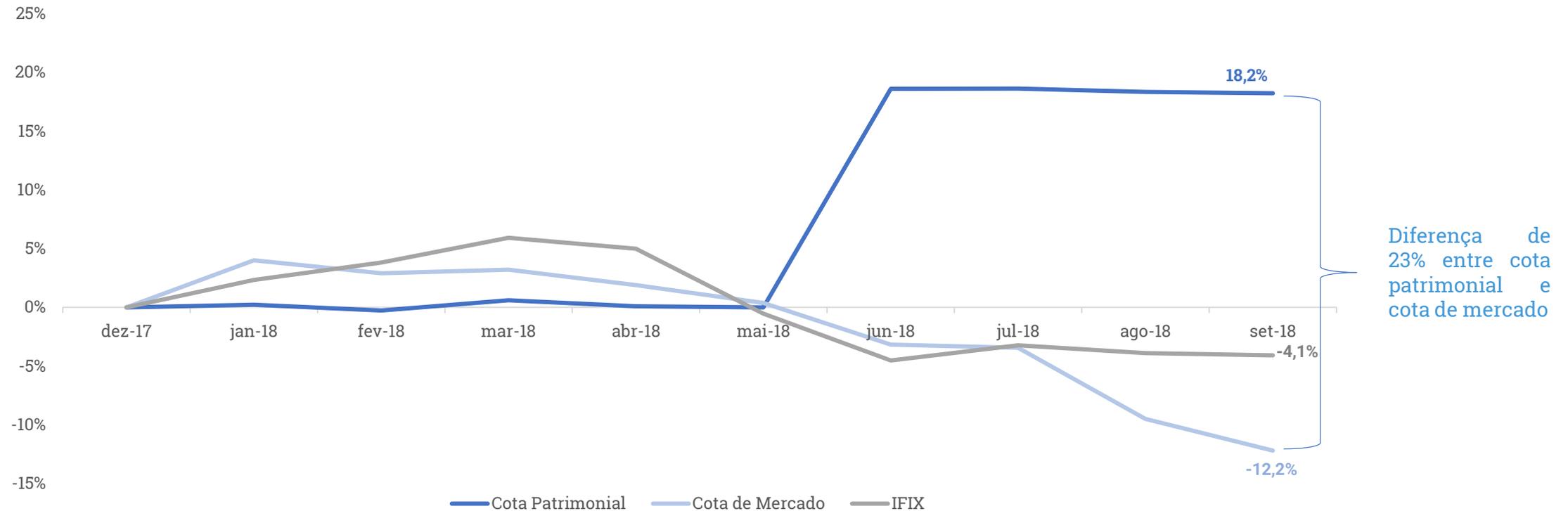
# Resultado do Fundo

## Resultado e Distribuição de Rendimentos

<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>1T2018</b>	<b>2T2018</b>	<b>3T2018</b>	<b>2018</b>	<b>12 meses</b>
<b>Receitas</b>	<b>4.490.338</b>	<b>4.256.913</b>	<b>3.998.878</b>	<b>12.746.129</b>	<b>12.962.734</b>
Receita Imobiliária	1.908.426	3.176.885	3.229.175	8.314.485	8.314.485
Receitas FII	0	20.272	69.357	89.629	89.629
Receita LCI / Renda Fixa	2.581.912	1.059.757	700.346	4.342.015	4.558.620
<b>Despesas</b>	<b>-647.670</b>	<b>-917.100</b>	<b>-348.396</b>	<b>-1.913.166</b>	<b>-2.008.123</b>
Despesas Operacionais	-647.670	-917.100	-348.396	-1.913.166	-2.008.123
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>3.842.668</b>	<b>3.339.813</b>	<b>3.650.481</b>	<b>10.832.962</b>	<b>10.954.610</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>3.842.668</b>	<b>3.339.813</b>	<b>3.650.481</b>	<b>10.832.962</b>	<b>10.954.610</b>
Distribuição média / cota	0,50	0,44	0,48	0,47	0,47
<b>% Distribuição</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2.544.183</b>				

# Resultado do Fundo

## Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



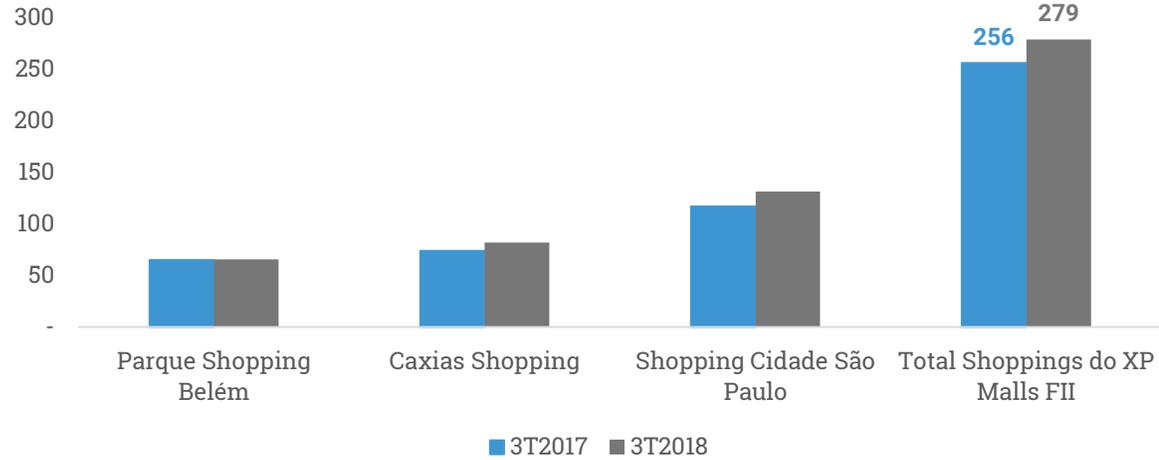
	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	IFIX
<b>Variação desde IPO</b>	+18,2%	-12,2%	-4,1%

# Indicadores Operacionais

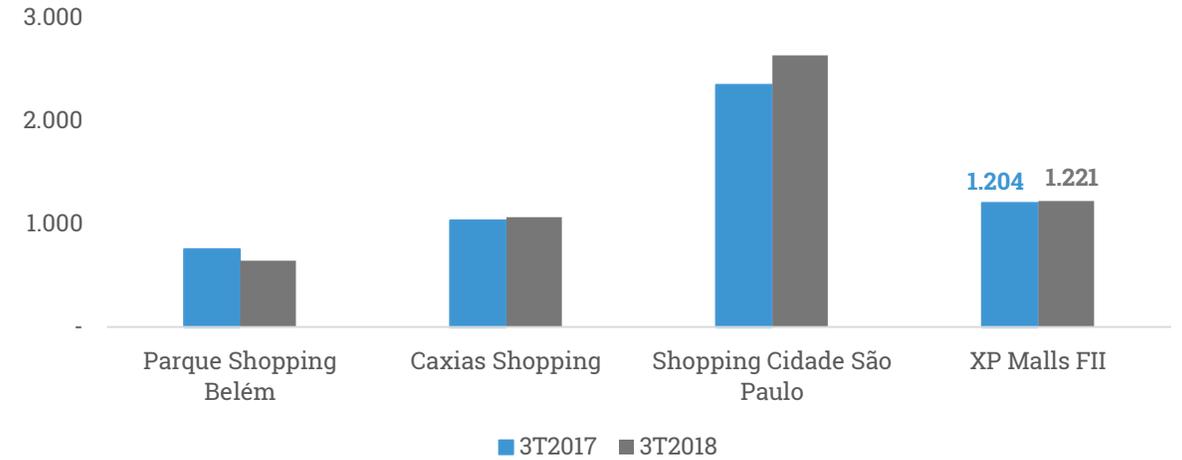


# Indicadores Operacionais

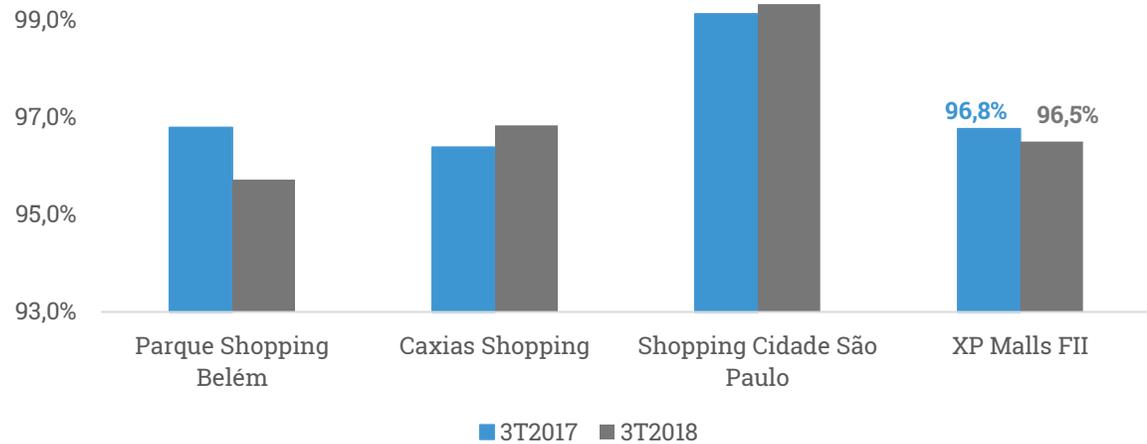
## Vendas Totais (R\$ milhão)



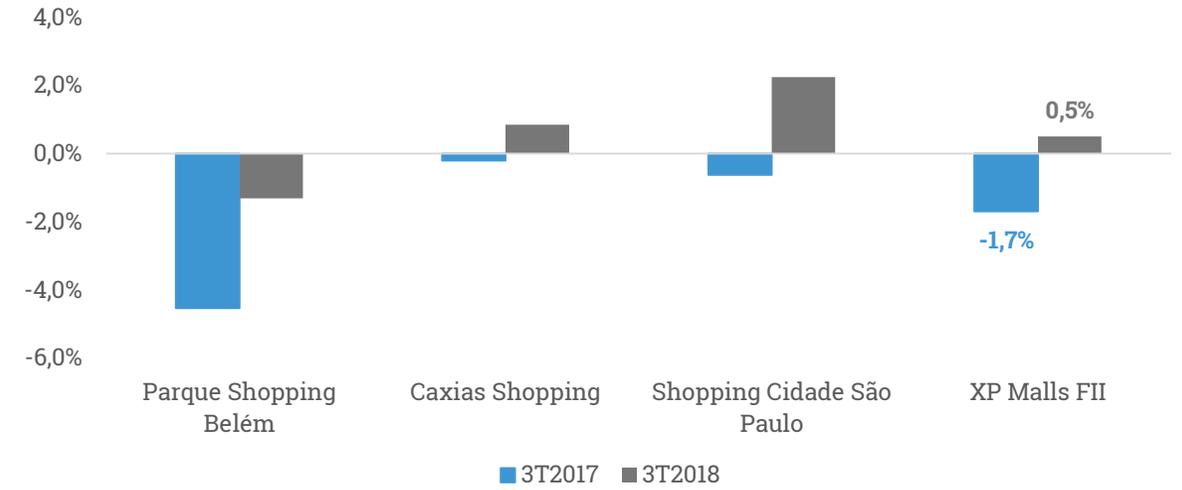
## Vendas/m² (R\$)



## Taxa de ocupação (% ABL)

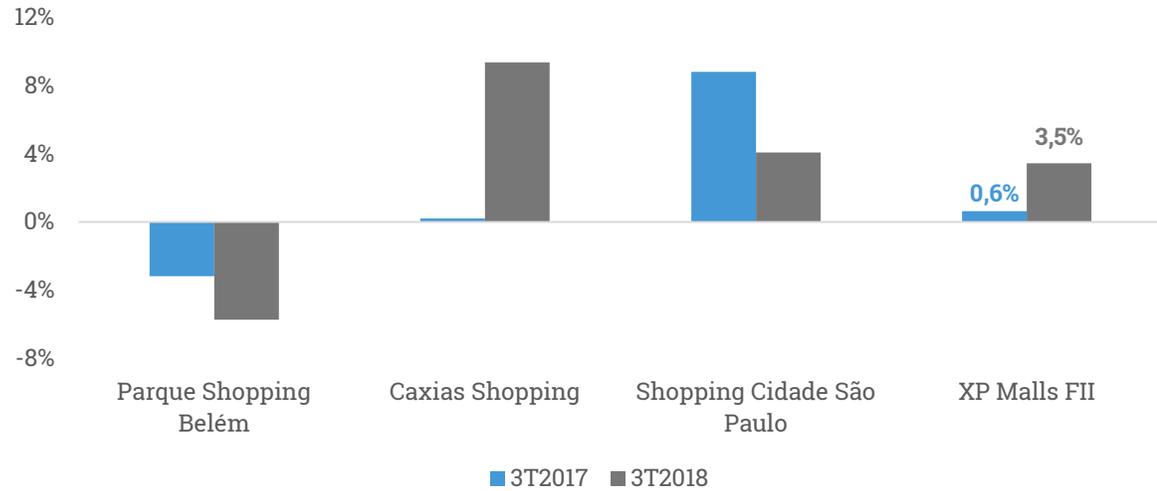


## Inadimplência Líquida

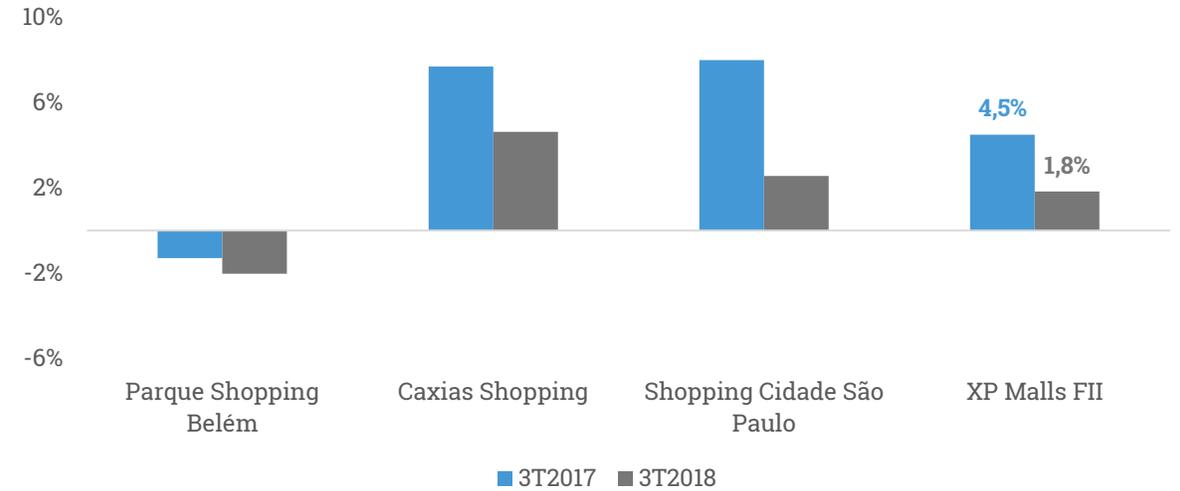


# Indicadores Operacionais

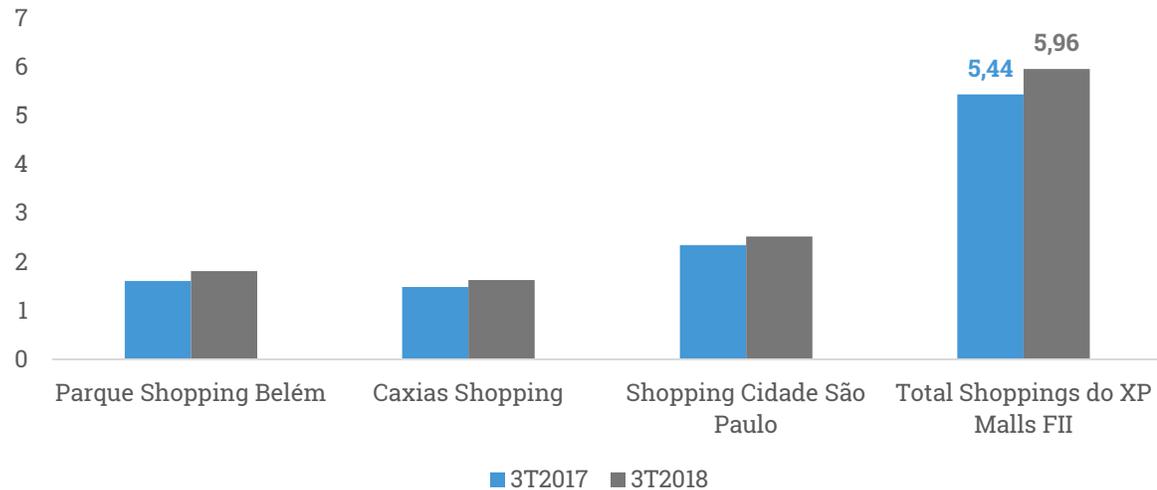
## SSS (Vendas Mesmas Lojas)



## SSR (Aluguéis Mesmas Lojas)



## Fluxo de Pessoas (milhões)



## Fluxo de Veículos (mil)



Aconteceu nos  
Shoppings do XP Malls



# Shopping Cidade São Paulo

## Julho

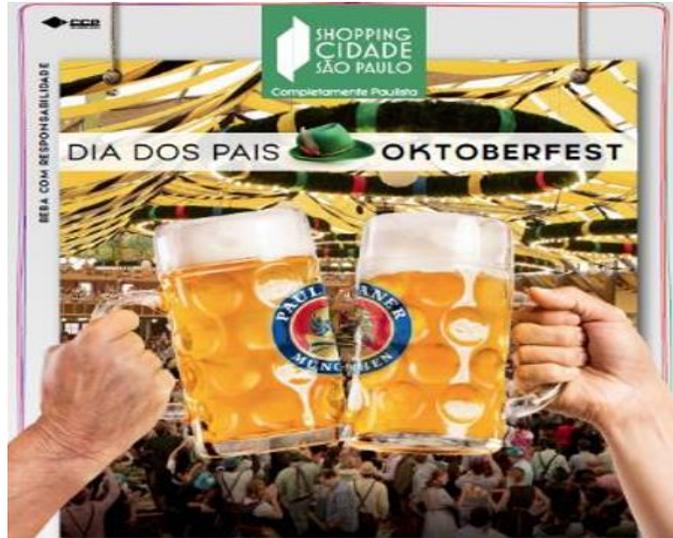


### Ações Copa do Mundo

Ocorreram durante o mês de junho e julho, sendo um sucesso de público. Muitos trabalhadores da região da Avenida Paulista puderam ver os jogos no shopping. Evento atraiu mais de 15.000 pessoas durante a Copa.

O espaço foi reutilizado e transformado em área de interações para a família com vídeo games, sinuca, pebolim, entre outros.

## Agosto



### Promoção de Dia dos Pais

Promoção compre-ganhe com participação de quase 3.000 clientes, um aumento de 320% em relação ao ano de 2017. Clientes ganhavam uma cerveja Paulaner além de concorrer a uma viagem para a Oktoberfest Munique.

Mais de 4.200 cupons trocados. Total de notas arrecadadas de R\$ 2,9 milhões, 228% acima do ano anterior.

## Setembro



### Campanha Institucional

De modo a reforçar o posicionamento do shopping com seus clientes e torná-lo ainda mais uma referência na cidade de SP, em setembro foram veiculadas mídias em diferentes formatos.

Anúncio na Folha de São Paulo, vinheta no programa Super Bonita do GNT, painéis no metrô de São Paulo e uma série de vídeos institucionais nas redes sociais.

# Caxias Shopping

## Julho

PROMOÇÃO DE **FÉRIAS**  
ESCOLHA UMA DAS ATRAÇÕES!

DE 17/7 A 2/8

JUNTE R\$100 EM NOTAS FISCAIS = 1 INGRESSO DE 1 ATRAÇÃO DE LAZER

TROCAS DE 2ª A 5ª NO ESPAÇO CLIENTE

- CINEMA
- CRIANÇA MANIA
- TREZZINHO
- CIRCUITO MAGIC FUTEBOL
- PISCINA DE BOLINHAS
- MAGIC GAMES
- MAGIC GAMES-LOJA
- ICE JUMP

**CAXIAS SHOPPING**  
10 anos

### Promoção de Férias

No ano em que o Caxias Shopping completa 10 anos de vida, foi reeditada a Promoção de Férias que consiste em premiar os clientes mais fieis com ingressos grátis para as atrações do shopping. A cada R\$100,00 no shopping os clientes cadastrados ganhavam 1 ingresso para alguma das atrações disponíveis entre cinema, piscina de bolinhas, trezzinho, entre outros.

## Agosto

**Gloop**

**#PARTIU DIVERSÃO!**

PARA CRIANÇAS DE 4 A 10 ANOS

**3 A 19 DE AGOSTO**  
TODO DIA, DAS 14H ÀS 19H30\*  
LOCAL: PRAÇA DE EVENTOS  
INSCRIÇÕES A PARTIR DAS 13H45\*\*

**CAXIAS SHOPPING**  
10 anos

### #PartiuDiversão - Gloop

Alavancando a parceria institucional que a Aliance Shopping Centers tem com o canal infantil Gloop, em agosto foi levado ao Caxias Shopping, diariamente entre os dias 3 e 19, os personagens Lady Bug e Alvim, sucesso entre crianças de 4 e 10 anos de idade. A atividade trouxe mais de 3.850 crianças ao shopping e foi considerada um sucesso pelos clientes.

## Setembro

**MEGA FEIRÃO DE AUTOMÓVEIS**

**INVICTA AUTOMÓVEIS**

**13 a 16 setembro**  
10h às 22h

- ✓ Super avaliação
- ✓ Troco na troca
- ✓ Até 100% financiado
- ✓ Melhores taxas
- ✓ Qualidade, segurança e a certeza do melhor negócio

**HORA** **CAXIAS SHOPPING**

**Caxias Shopping (estacionamento) | Rod. Washington Luiz, 2895 | Duque de Caxias - RJ**

### Mega Feirão de Automóveis

Entre os dias 13 e 16 de setembro foi realizado feirão de automóveis do jornal O Dia / Meia Hora. O evento gerou um grande fluxo para o shopping em virtude da veiculação do mesmo em diversos jornais com altas tiragens na cidade de Duque de Caxias e entornos. O shopping oferece o espaço em troca da exposição e se beneficia do fluxo gerado, impactando positivamente suas lojas.

# Parque Shopping Belém

## Julho



### Fit Dance Verão

Seguindo uma tradição desde sua inauguração, o Parque Shopping Belém ofereceu aulas de dança grátis durante os finais de semana para os clientes. O evento trouxe aumento do fluxo de pessoas e veículos de 7% e 3% respectivamente.

Além deste, foram realizadas diversas oficinas onde profissionais ensinavam técnicas de cultivo de hortas caseiras que também atraíram fluxo.

## Agosto



### Promoção de Dia dos Pais

Promoção do dia dos pais contou com grande fluxo de clientes e troca de cupons. Neste ano a promoção foi com a loja Boticário onde os clientes que comprassem R\$250,00 no shopping, com um adicional de R\$20,00 trocavam pelo Kit Malbec.

Outra iniciativa foi a realização de um bate papo com o maquiador Ricardo do Anjos, sucesso de público.

## Setembro



### Compre e Troque Círio de Nazaré

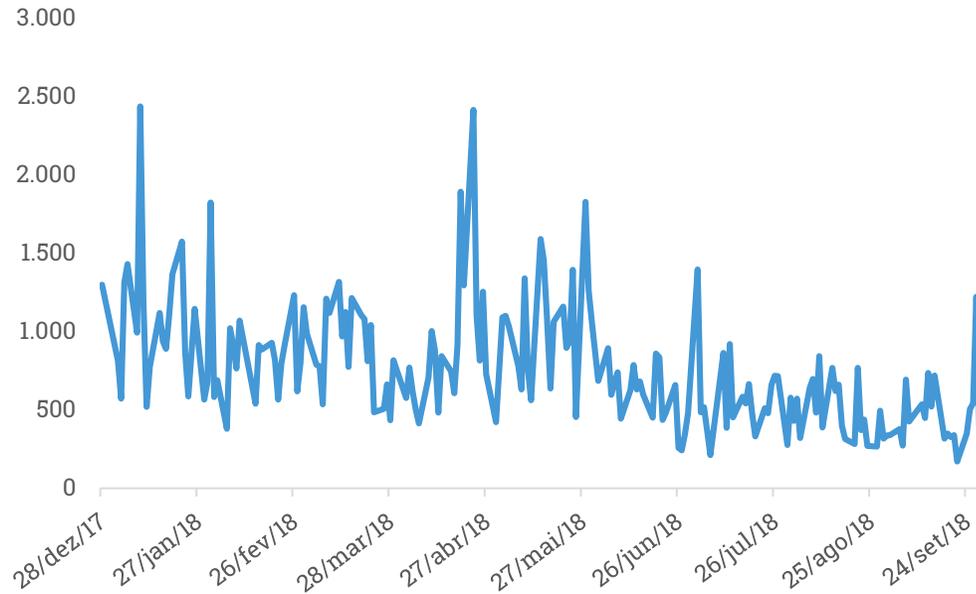
Para se beneficiar do elevado fluxo de pessoas que visitam a cidade de Belém durante setembro para o Círio de Nossa Senhora de Nazaré, o shopping fez uma promoção compre-troque onde compras acima de R\$150,00 e mais R\$20,00 davam direito a uma camisa adulta e outra infantil do Círio. Foi realizada uma missa dentro do shopping com grande número de participantes.

# Mercado de Capitais



# Performance da Cota

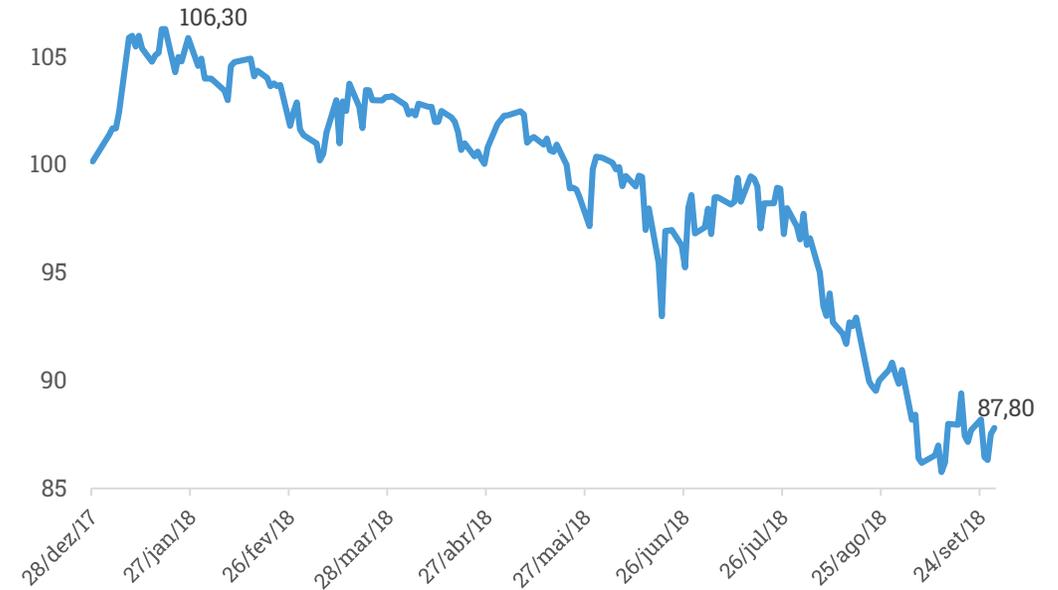
## Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



O volume de negociações do XP Malls caiu no 3º trimestre de 2018 em relação ao 2T18. Apesar disso, no ano mantém uma média de R\$ 765 mil, sendo assim o 3º FII de shoppings com maior liquidez no mercado secundário.

O volume aumentou de forma considerável a partir de outubro, o que será demonstrado na próxima apresentação do Fundo.

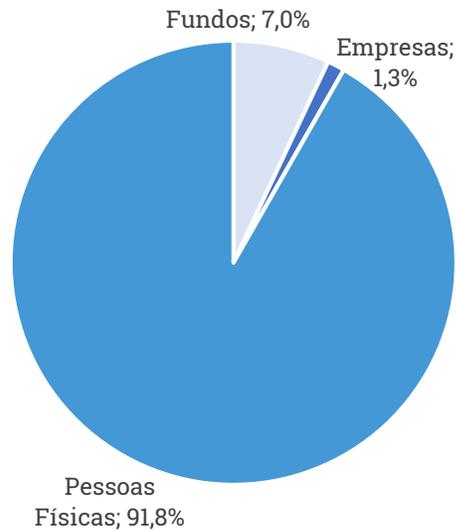
## Cotação XPML11 (R\$)



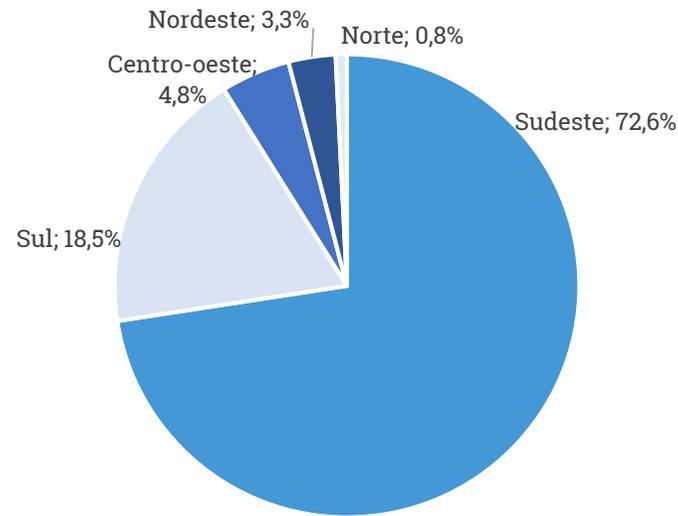
O XP Malls teve o seu IPO em dezembro/2017 com cota ao preço de R\$100,00. No primeiro trimestre de 2018, com o mercado em cenário mais otimista, a cota chegou ao nível de R\$106,30, valor este que caiu com a piora do cenário macroeconômico, assim como os principais fundos imobiliários do Brasil. O Fundo encerrou o trimestre em R\$87,80, tendo atingido R\$96,80 no final de outubro.

# Base de Cotistas

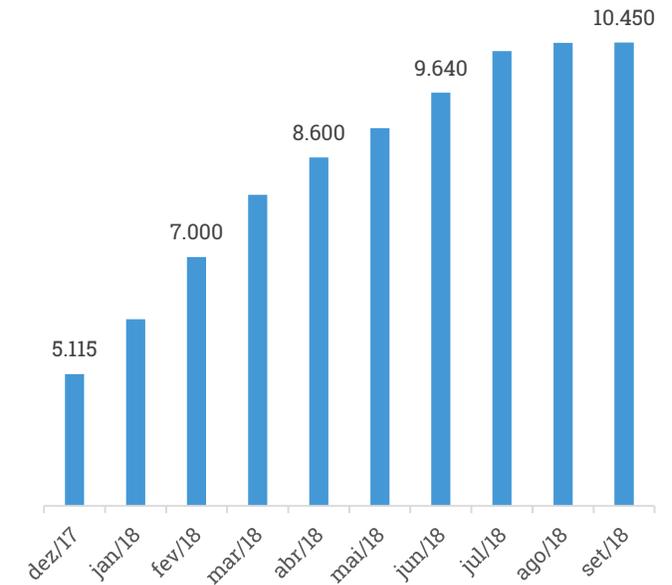
## Perfil de Investidor



## Investidores por Região



## Quantidade de Cotistas



Desde o IPO do fundo em dezembro/2017 o perfil de investidor do XP Malls sofreu poucas alterações, com a proporção de investidores pessoas físicas mantendo o percentual próximo a 90%. O mesmo ocorreu com a distribuição regional do passivo, onde a concentração segue nos estados do Sudeste e Sul.

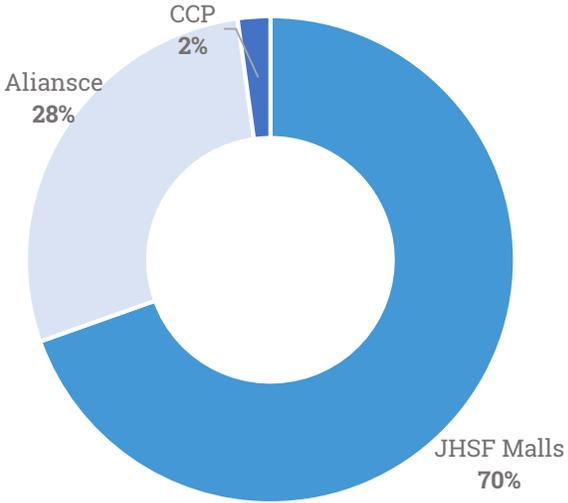
O XP Malls atingiu no trimestre 10.450 cotistas, mais que dobrando o número de investidores em relação ao IPO realizado em dezembro/2017.

# Sobre o XP Malls

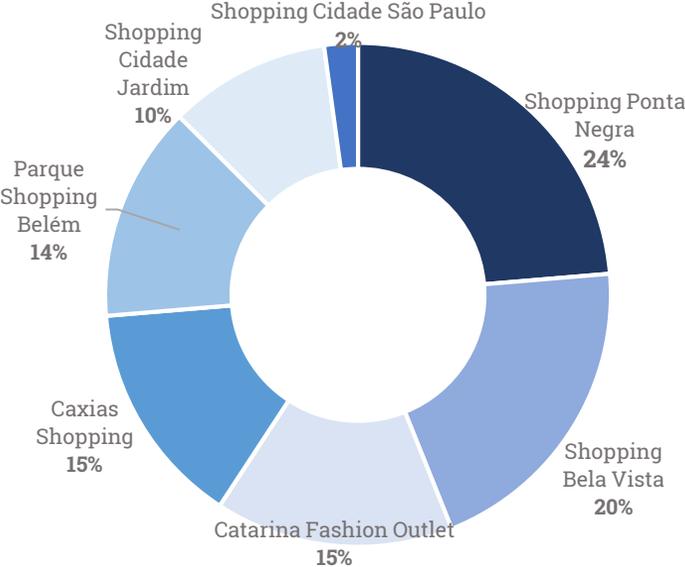


# Portfólio Atual (% da ABL Própria)

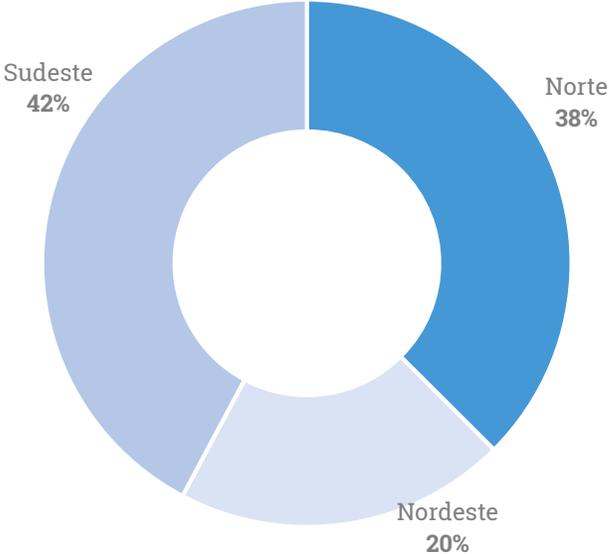
Diversificação por Administrador



Diversificação por Shopping Center



Diversificação Regional



SÃO PAULO – SP

## SHOPPING CIDADE JARDIM

Participação: 16,99%

ABL: 37.671 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: maio/2008

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: AAA

### Highlights:

- Operações de lojas internacionais como Hermès, Prada, Louis Vuitton, entre outras;
- Referência de luxo e experiência de consumo na cidade de São Paulo;
- Complexo multi-uso, com 3 torres comerciais e 10 residenciais;
- Escola Avenues inaugura em 2019;
- Potencial de 31 mil m<sup>2</sup> de expansão.

SÃO PAULO – SP

## SHOPPING CIDADE SÃO PAULO

Participação: 8,00%

ABL: 16.619 m<sup>2</sup>

Administração: Cyrela Commercial Properties

### Principais características:

Inauguração: abril/2015

Aquisição: março/2018

Perfil consumidor: A/B

### Highlights:

- Localizado na Av. Paulista, centro financeiro e uma das regiões mais valorizadas de SP;
- Complexo multi-uso, com torre comercial alugada para o Banco do Brasil sobre o shopping;
- Elevado fluxo de pessoas (mais de 800 mil visitantes por mês);
- Projeto com certificação LEED Gold.



SÃO ROQUE – SP

## CATARINA FASHION OUTLET

Participação: 32,00%

ABL: 29.506 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: outubro/2014

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: A/B

### Highlights:

- Reconhecido como o melhor *outlet* do país;
- Único *outlet* com lojas internacionais como Burberry, Dolce & Gabbana, Gucci, entre outras;
- Localização *premium* – fluxo diário de 56 mil veículos na Rod. Castelo Branco;
- Potencial de 40 mil m<sup>2</sup> de expansão.

DUQUE DE CAXIAS – RJ

## CAXIAS SHOPPING

Participação: 35,00%

ABL: 25.558 m<sup>2</sup>

Administração: Aliansce Shopping Centers

### Principais características:

Inauguração: novembro/2008

Aquisição: dezembro/2017

Perfil consumidor: B/C

### Highlights:

- Localizado às margens da Rodovia Washington Luiz, que liga o RJ à região serrana, Dutra, Av. Brasil, Linha Vermelha e Linha Amarela;
- Área de influência de 1,5 milhões de habitantes;
- Potencial de 9.405 m<sup>2</sup> de expansão;
- Inauguração do Poupa Tempo no 4T18.

SALVADOR – BA

## SHOPPING BELA VISTA

Participação: 24,99%

ABL: 50.241 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: julho/2012

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: B/C

### Highlights:

- Um dos maiores shoppings do Estado da Bahia, localizado na zona de expansão da cidade de Salvador;
- Cercado por complexo viário multimodal com ônibus e metrô que integra diversas cidades vizinhas;
- Complexo multi-uso com 9 torres residenciais;
- Expansão de 5,5 mil m<sup>2</sup> já planejada.

BELÉM – PA

## PARQUE SHOPPING BELÉM

Participação: 25,00%

ABL: 33.628 m<sup>2</sup>

Administração: Aliansce Shopping Centers

### Principais características:

Inauguração: abril/2012

Aquisição: março/2018

Perfil consumidor: B/C

### Highlights:

- Localizado na principal área de desenvolvimento da cidade;
- Estação de BRT inaugurou na frente do shopping no 3T18, bem como o IPOG;
- 4T18: inauguração UNAMA e Selfit;
- Complexo multi-uso, com 2 torres comerciais interligadas ao mall;
- Potencial de 19.175 m<sup>2</sup> de expansão.



MANAUS – AM

## SHOPPING PONTA NEGRA

Participação: 39,99%

ABL: 36.556 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: agosto/2013

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: A/B

### Highlights:

- Mais novo shopping da capital, localizado na rota do turismo da cidade;
- Adensamento demográfico em expansão devido à empreendimentos residenciais vizinhos ao shopping (6.000 unidades);
- Mais moderno cinema da cidade, Cinépolis com 10 salas (VIP e 3D);
- Marcas exclusivas: Zara, Nike e Cocobambu;
- Expansão de 1,4 mil m<sup>2</sup> já planejada.



# Glossário

---

**Área Bruta Locável ou 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.

**ABL Próprio:** Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo no shopping.

**CAPEX:** *Capital Expenditure*, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um *Shopping Center*.

**Custo de Ocupação:** Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (condomínio) + fundo de promoção dividido pelas vendas totais, ou seja, é o custo total de uma loja como percentual de vendas.

**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.

**Net Operating Income ou NOI:** Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do *Shopping Center* (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do *Shopping Center* (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).

**NOI Caixa:** NOI do *Shopping Center* já descontada a inadimplência líquida do período.

**Same Store Sales ou SSS:** Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

**Same Store Rent ou SSR:** Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

**Taxa de Ocupação:** ABL total alugado dividido pela ABL total.

# Contato

---

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

Site de Relações com Investidores:  
<http://www.xpasset.com.br/xpmalls/>

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](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)

