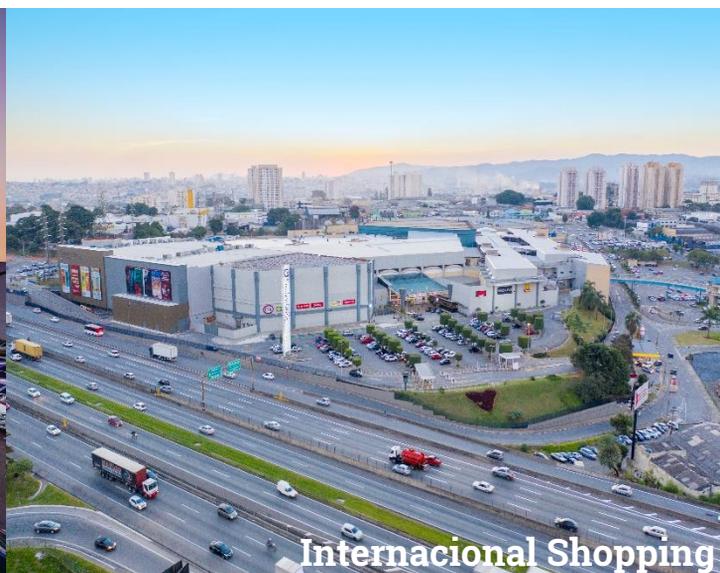




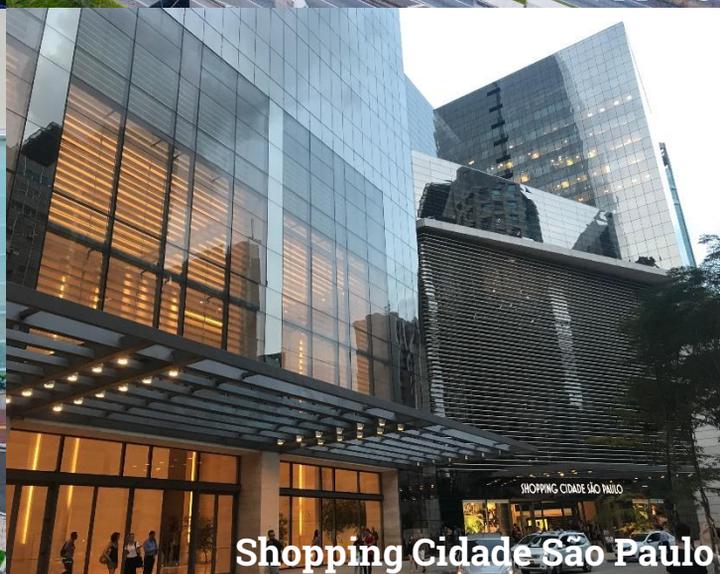
Catarina Fashion Outlet



Internacional Shopping



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\$ 1.904.999.761

Quantidade Cotistas:

275.203

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 mês de julho, historicamente, tende a ser mais desafiador para o setor de *shopping centers* devido ao período de férias escolares e demais recessos que diminuem o fluxo de consumidores nos ativos. Os frequentadores aproveitam o período para viagens e o impacto causado pela pandemia do coronavírus gerou demanda reprimida, intensificando as viagens familiares nesse período. Contudo, as administradoras reforçaram as ações de lazer nos ativos, como âncoras de atração para o público que não viajou, minimizando o impacto das férias. Cada vez mais essas ações mostram-se uma tendência aceita pelos brasileiros, de forma que os *shopping centers* estão consolidando-se como centros de conveniência e convivência.

Os indicadores operacionais e financeiros do portfólio apresentaram mais um mês com patamares saudáveis. Em jul/22, a média de Vendas/m² e NOI Caixa/m² dos mesmos *shopping centers* cresceu 10,1% e 23,7%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2021. Na [página 6](#), conforme estratégia mencionada acima, temos exemplos de ações realizadas em jul/22 pelas administradoras para atração de público e consequentemente geração de resultados para o portfólio do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que a elevação mensal de inadimplência líquida deve-se majoritariamente ao atraso de pagamento de 3 lojistas que pagam aluguéis anuais em um dos ativos. No entanto, a situação foi normalizada em ago/22 e esperamos uma recuperação relevante no indicador já a partir da divulgação do próximo relatório.

O XP Malls encerrou o mês de jul/22 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente R\$ 1,13/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Por fim, trazemos um *overview* das expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet ([página 4](#)), além das principais práticas ESG presentes no portfólio de ativos do fundo ([página 5](#)).

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/08/22 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,70¹ por cota, com pagamento em 25/08/22 para os detentores de cotas em 18/08/22.

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.

Fluxo Financeiro	Jul-22	Ano	12 meses
Receitas²	14.709.931	98.871.447	163.841.294
Receita Imobiliária	13.835.315	90.005.551	152.143.423
Lucro Imobiliário	0	1.332.587	1.332.587
Receitas FII	666.065	4.797.390	5.138.321
Receita Renda Fixa	208.551	2.735.919	5.226.962
Despesas³	-1.277.029	-9.326.498	-16.908.850
Despesas Operacionais	-1.277.029	-9.326.498	-16.908.850
Despesa Financeira	0	0	0
Reserva de Contingência⁴	0	-2.319.818	-4.500.278
Resultado	13.432.902	87.225.131	142.432.165
Rendimento distribuído	13.077.104	86.869.333	142.884.141
Distribuição média / cota	0,70	0,66	0,64
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	0	333.056

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,70. 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 fluxos acumulados do período.



Expansões - Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim

Shopping Cidade Jardim



Catarina Fashion Outlet



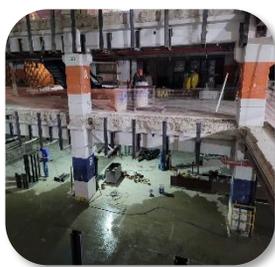
Dado o sucesso desde as inaugurações do **Catarina Fashion Outlet** e **Shopping Cidade Jardim**, ambos os ativos estão passando por expansões relevantes de ABL, cujos detalhes estão descritos abaixo:

Em out/21 tivemos a inauguração do **Deck Park** como fase inicial da última expansão em curso do Shopping Cidade Jardim. O deck park possui 490 vagas e elevadores panorâmicos em aproximadamente **12 mil m² de área construída**. A segunda fase dessa expansão é composta por um retrofit e realocação das áreas do *mall*, onde serão adicionados **10.263 m² de ABL no ativo**, previstos para serem inaugurados até o final do ano de 2022. O conceito dessa fase é a criação de um **mix exclusivo de lojas de casa e decoração / design**, somado a satélites que agreguem valor ao shopping.

Atualmente temos mais de **95% da ABL** da segunda fase da expansão comercializada ou em negociação avançada. Ainda teremos uma terceira fase de expansão que irá contar com o desenvolvimento de um **hotel Fasano** no ativo, consolidando o Shopping Cidade Jardim como um centro multiuso.

Após duas expansões bem sucedidas no Catarina Fashion Outlet, atualmente temos uma terceira fase de expansão no ativo, onde serão adicionados **23.005 m² de ABL**. A JHSF focou em aumentar a oferta de restaurantes e trazer grandes marcas, de forma a preservar o **mix qualificado** de operações e diferenciais do *shopping*.

A comercialização encontra-se avançada, com aproximadamente **70% da ABL** comercializada ou em negociação, em níveis de aluguel similares ao que temos atualmente no shopping. A inauguração está prevista para ocorrer no último trimestre do ano de 2022, transformando o Catarina Fashion Outlet no **maior outlet do Brasil**.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



O **Internacional Shopping** desenvolveu um **projeto de automação completo** no ativo que permite um consumo eficiente de água e energia. A ação diminui os custos condominiais do ativo e contribui para o desenvolvimento sustentável do *shopping*. [Clique aqui](#) para conferir mais detalhes sobre o projeto.



O **Plaza Sul Shopping** inaugurou a **BeGreen**, um conceito de fazenda urbana que produz hortaliças orgânicas e hidropônicas com técnicas específicas para a economia de água e energia.



Social



O **Shopping Ponta Negra** está realizando a campanha "**Tampinha do Bem**". A Ação tem como objetivo a arrecadação de tampinhas plásticas que serão revertidas em dinheiro para doação à Associação de apoio Lar de Vitória.

Governança



Dentre as administradoras dos ativos do portfólio do XPMalls, listadas na B3, temos 100% de tais empresas categorizadas sob o **Novo Mercado**. JHSF, Aliansce Sonae, brMalls e SYN encontram-se sob os maiores níveis de governança corporativa para os padrões da B3, agregando valor ao Fundo.

Exemplos de Ações de Lazer

Shopping Cidade Jardim



Jardim nas Alturas



Shopping Ponta Negra



Fábrica de Brinquedos



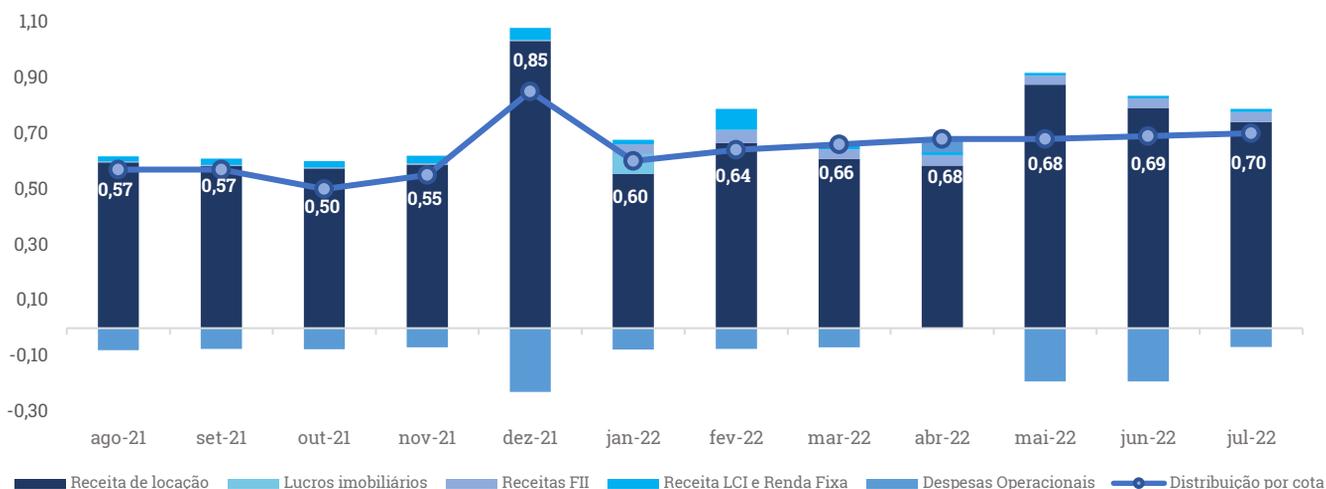
Shopping Cidade São Paulo



Arraiá do Éssipê



Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

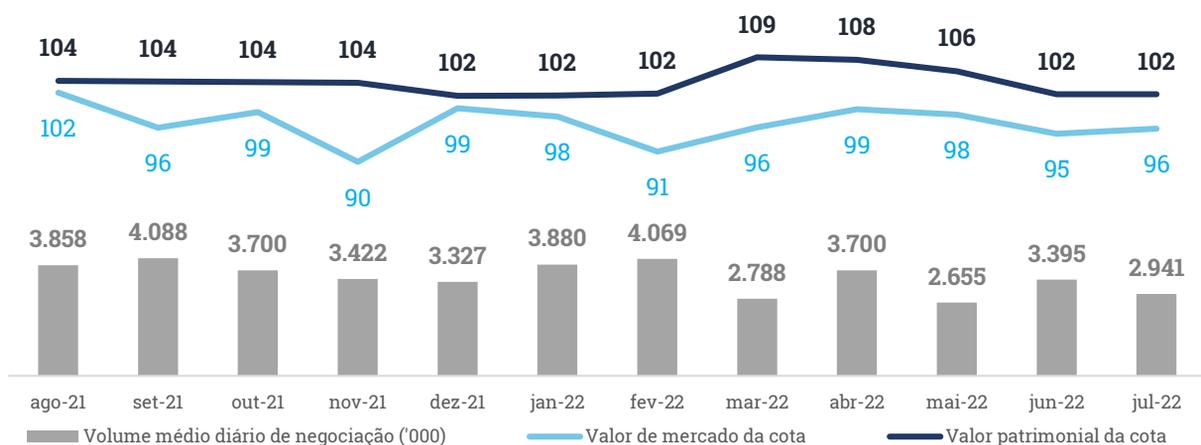


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem a reserva de contingência.

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 898 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 89 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 3,8 milhões, foi 32,2% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de ago/22 a R\$ 105,07.

XP Malls FII	Ago-22	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	89.398.729	878.210.595
Número de Negócios	898.394	9.172.941
Giro (% do total de cotas)*	4,8%	49,1%
Valor de mercado		1.962.873.295
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.

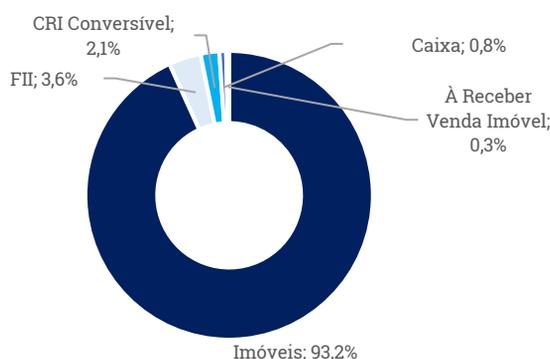
XP Malls FII	Jul-22 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.904.999.761	1.938.097.671
Valor Patrimonial da Cota	101,97	104,19
Cota XPML11	95,63	96,56
Ganho de capital bruto	0,98%	-6,50%
TIR Bruta (% a.a.) ³	4,39%	-1,09%
Retorno Total Bruto	1,71%	0,69%
IFIX	0,64%	2,33%
Diferença vs IFIX	1,07 p.p	-1,64 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Jul-22" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de julho de 2021, respectivamente, e o desinvestimento em 29 de julho de 2022.

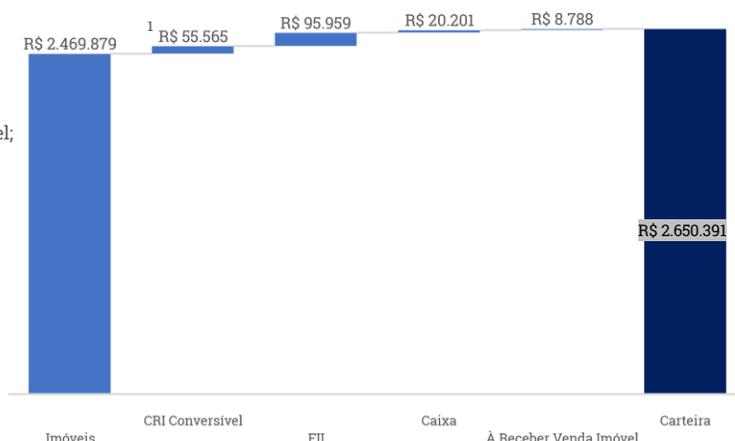
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

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

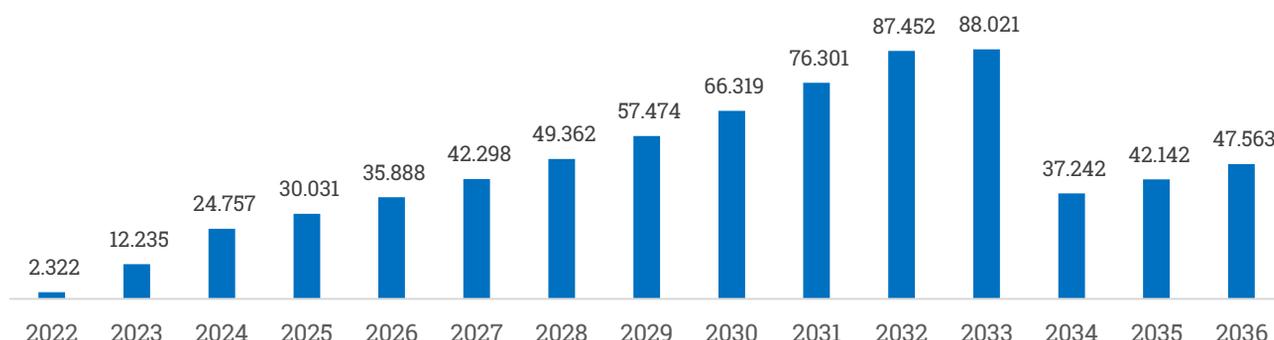
¹ Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	189,0	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	202,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	194,4	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	97,5	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:

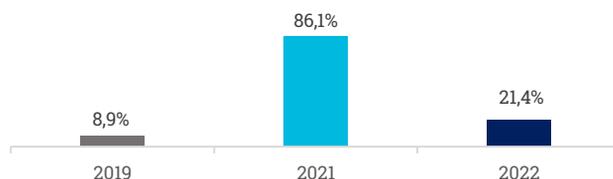


Indicadores Operacionais – Julho/2022

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



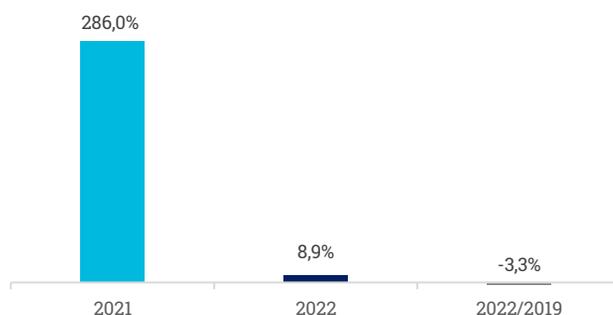
Descontos / Faturamento



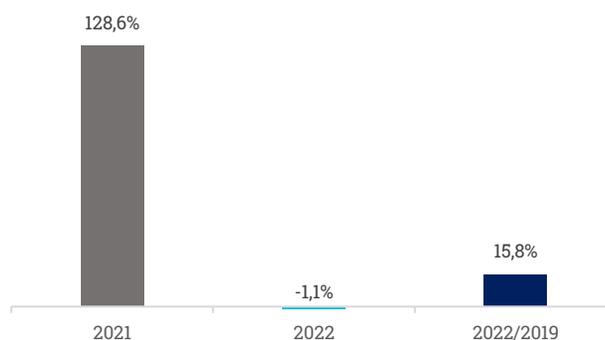
NOI Caixa / m² (variação anual)



Vendas / m² (variação anual)



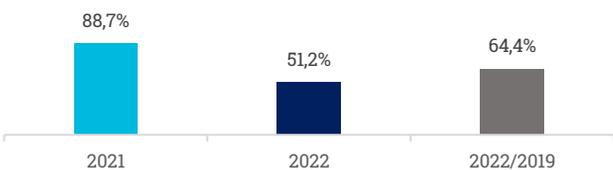
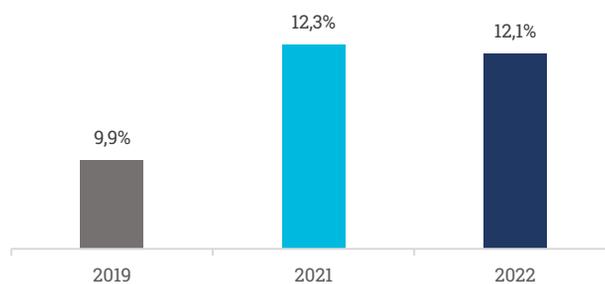
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

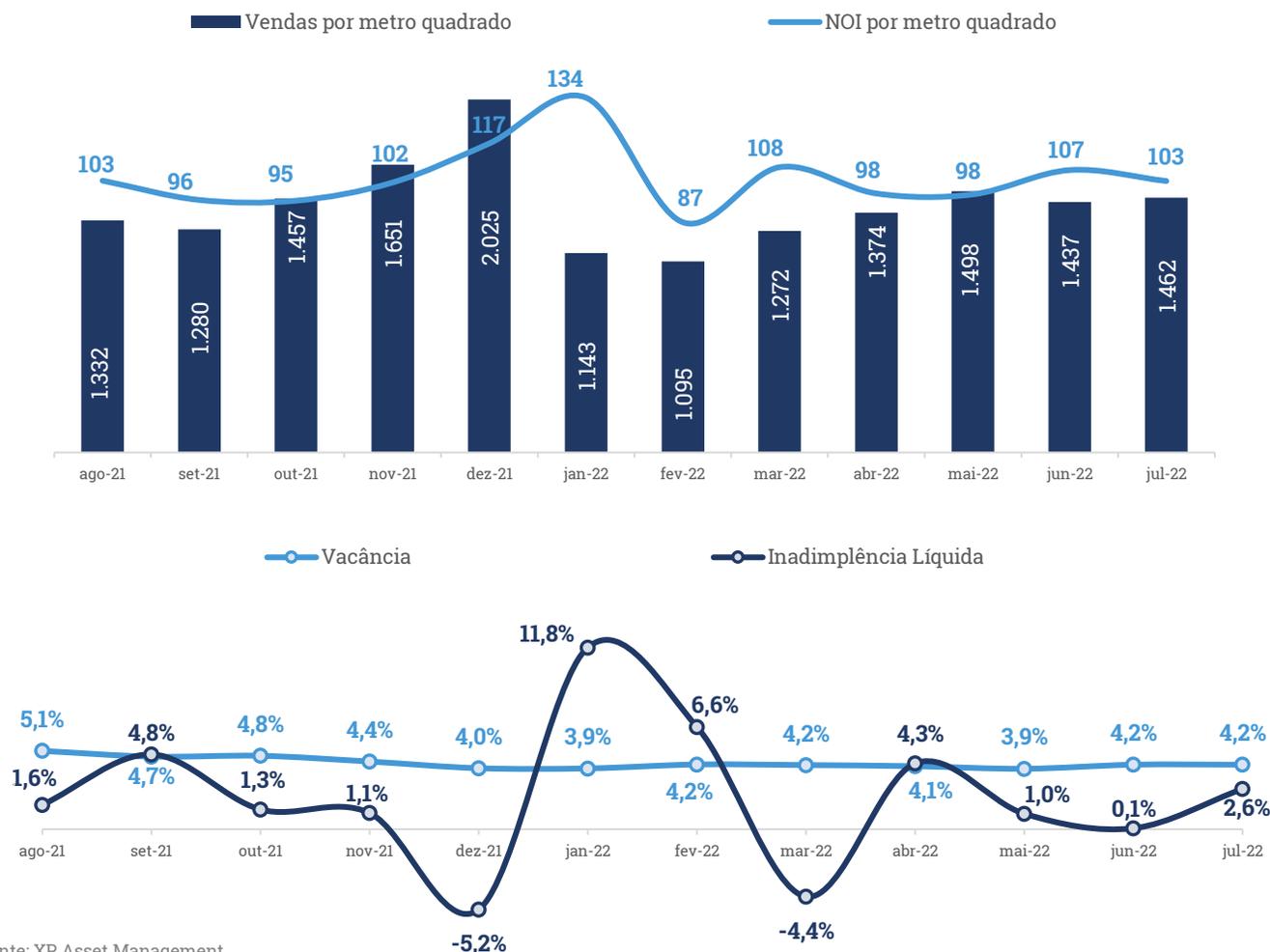


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jul-22	Ano (2022)	12 meses
ABL Total (m ²)	533.179	536.477	476.262
ABL Próprio (m ²) ¹	141.835	142.130	129.128
Vendas Totais (R\$) ²	789.075.148	5.143.859.783	8.308.160.665
Vendas/m ² média (R\$)	1.462	1.326	1.419
NOI Caixa (R\$) médio	14.561.043	14.906.331	13.481.228
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	103	105	104
Vacância (% ABL) média	4,2%	4,1%	4,3%
Inadimplência Líquida (%)	2,6%	3,6%	2,4%

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

XP Malls FII | Agosto 2022 | 10

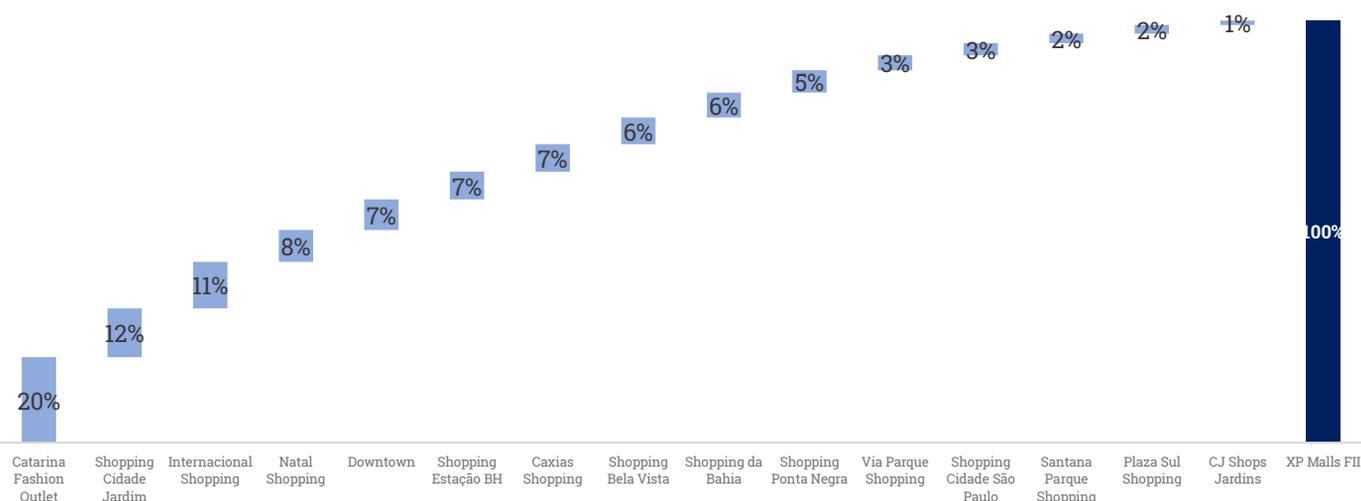
Shopping Centers

Carteira

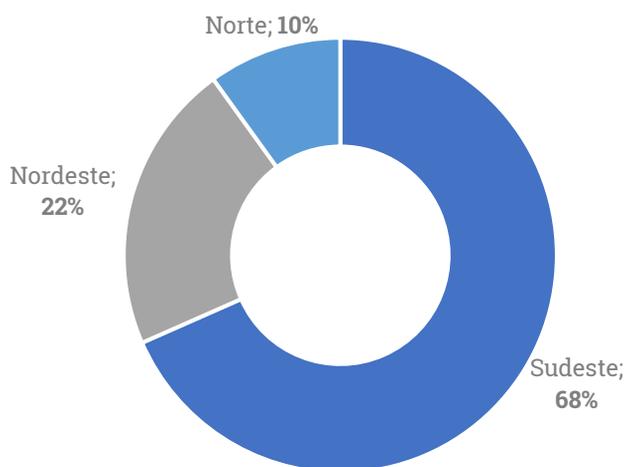
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 15 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 540.000 m² e mais de 2.900 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza mais de 142.000 m².

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

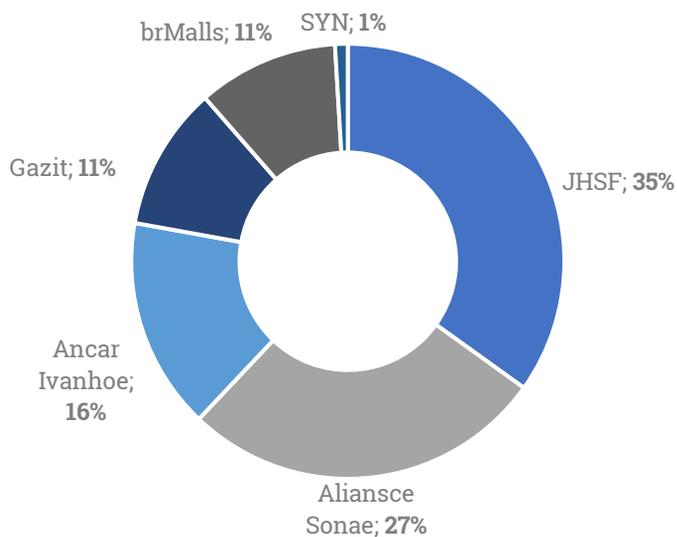
NOI Jul/22



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



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



Guarulhos

Catarina Fashion Outlet



São Roque

Rio de Janeiro

Downtown



Rio de Janeiro

Via Parque Shopping



Duque de Caxias

Caxias Shopping



Minas Gerais

Shopping Estação BH



Belo Horizonte

Rio Grande do Norte

Natal Shopping



Natal

Bahia

Shopping Bela Vista



Salvador

Shopping da Bahia



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**

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**

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**

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