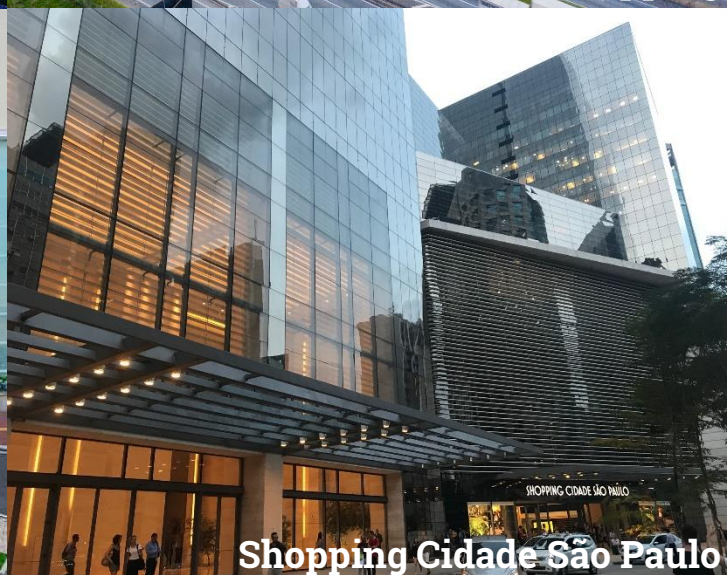
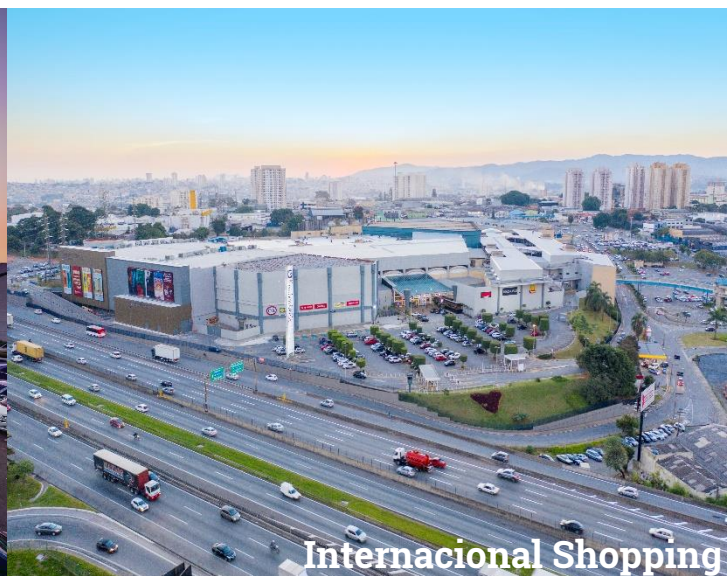




Objetivo do Fundo:

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\$ 2.151.430.404

Quantidade Cotistas:

304.996

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 varejo possui uma forte sazonalidade (épocas do ano e datas comemorativas influenciam na performance do setor), de forma que para se avaliar o desempenho mensal torna-se necessário realizar comparações entre os mesmos meses de diferentes anos. O mês de janeiro é tradicionalmente desafiador para o setor, uma vez que esse período é marcado pelo recebimento de diversas contas (por exemplo o IPTU, IPVA, matrícula e material escolar, despesas de viagens) que sobrecarregam o planejamento financeiro familiar e consequentemente diminuem o estímulo ao consumo da população brasileira. Contudo, avaliando-se o mês de jan/23, segundo dados da Cielo, as vendas no varejo cresceram 4,9%, descontada a inflação, quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, indicador que demonstra a resiliência do setor em um ambiente macroeconômico desafiador.

Em termos operacionais e financeiros, quando realizamos a comparação do resultado mensal com o mesmo período de outros anos percebemos que o mês foi positivo. No mês de jan/23, em Vendas/m² (R\$ 1.391/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 156/m²), tivemos crescimentos de 21,7% e 16,5% respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022 (impacto negativo da variante ômicron). O setor de shopping centers possui a prática da cobrança em janeiro do aluguel dobrado de dezembro do ano anterior de parte dos lojistas, contribuindo assim para a composição de um NOI Caixa/m² mais robusto. Consequentemente, dado a cobrança de um aluguel em dobro de parte dos lojistas em janeiro, historicamente observamos uma inadimplência líquida maior nesse mês, que tende a se dissipar ao longo do ano com a evolução da performance de venda dos lojistas. Vale ressaltar também que as administradoras de ativos costumam parcelar esse aluguel dobrado, de modo que conforme ocorrem os pagamentos dessas parcelas pelos lojistas, o indicador de inadimplência líquida também apresenta uma melhoria considerável.

Grande parte dos objetivos propostos para serem executados no âmbito da destinação de recursos da 7ª Emissão de Cotas do Fundo ocorreram em fev/23. Durante o mês, foram anunciados o Aumento de Participação de 3,05% no Shopping da Bahia, Alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet e Amortização Extraordinária dos CRIs adquiridos em 2018, na [página 4](#) temos mais detalhes desses eventos.

O XP Malls encerrou o mês de janeiro/23 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente R\$ 1,00/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Distribuição de Rendimentos

No dia 15/02/23 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,77¹ por cota, com pagamento em 24/02/23 para os detentores de cotas em 15/02/23.

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	Jan-23	Ano	12 meses
Receitas²	18.867.093	18.867.093	203.283.156
Receita Imobiliária	16.081.745	16.081.745	185.950.961
Lucro Imobiliário	0	0	0
Receitas FII	1.005.435	1.005.435	7.932.884
Receita Renda Fixa	1.779.913	1.779.913	9.399.311
Despesas³	-4.716.312	-4.716.312	-33.723.137
Despesas Operacionais	-1.555.867	-1.555.867	-17.097.137
Despesa Financeira	-3.160.445	-3.160.445	-16.626.000
Reserva de Contingência⁴	0	0	2.180.460
Resultado	14.150.781	14.150.781	171.740.479
Rendimento distribuído	16.411.856	16.411.856	167.124.701
Distribuição média / cota	0,77	0,77	0,73
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	0	2.075.543

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,77. 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 CRIs. ⁴ Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



Highlights – Fato Relevante – Aquisição Adicional do Shopping da Bahia

O XP Malls concluiu em 17 de fevereiro de 2023 a aquisição de participação societária na Salvador Empreendimentos E Participações Ltda., sociedade controlada pela CPPIB Salvador Holding Inc., representando a aquisição adicional indireta de 3,05% (três vírgula zero cinco por cento) do Shopping da Bahia, localizado no bairro do Caminho das Árvores em Salvador/BA ("Transação")

Detalhes da Aquisição

O valor pago pelo XP Malls para o vendedor foi de R\$ 55.031.885,04 (cinquenta e cinco milhões, trinta e um mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e quatro centavos). Vale ressaltar que a Transação possui cap rate garantido de 7,80% a.a. (sete vírgula oitenta por cento) em relação ao preço pago pelo Fundo.

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



Highlights – Fato Relevante – Alienação Parcial do Catarina Fashion Outlet

Em 24 de fevereiro de 2023, o XP Malls alienou 10,00% (dez por cento) do Catarina Fashion Outlet, localizado na Rodovia Castelo Branco, km. 60 ("Venda" ou "Transação").

Detalhes da Alienação

A participação alienada pelo Fundo não possui direito à Expansão III do ativo, atualmente em construção. O valor total da venda é de R\$ 97.572.774,43 (noventa e sete milhões, quinhentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos) subdivididos em uma parcela à vista, quatro parcelas à prazo e uma parcela adicional, sujeito ao atingimento de certas métricas operacionais no Ativo. Todas as parcelas serão ainda corrigidas monetariamente até as respectivas datas de vencimento.

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



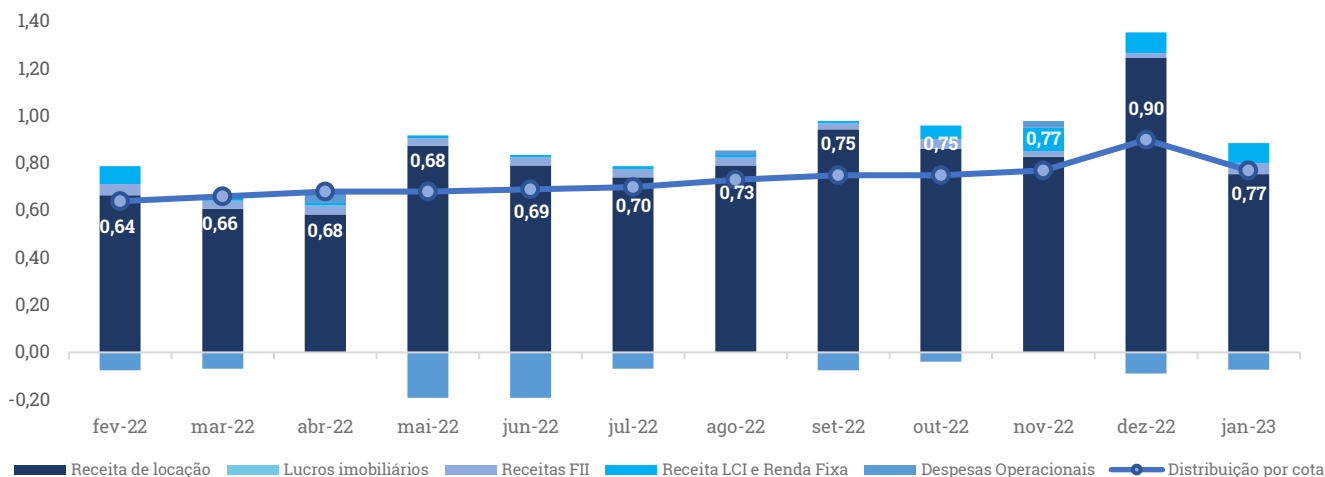
Highlights – Fato Relevante – Amortização Extraordinária Parcial (CRI 2018)

O Fundo realizou em 15 de fevereiro de 2023, a amortização extraordinária de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em favor da True Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial do preço de aquisição dos shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, adquiridos pelo Fundo na forma dos instrumentos de compromisso de compra e venda celebrados em 19 de outubro de 2018, cujos recebíveis foram cedidos à Securitizadora e vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 166ª e 167ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora, conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado de 22/10/2018](#). Adicionalmente, vale ressaltar que tal amortização extraordinária foi realizada **sem** quaisquer multas de pré pagamento e faz parte da atual estratégia de desalavancagem da gestão no Fundo.

A Gestora estima um impacto mensal no resultado do Fundo de aproximadamente R\$ 0,01/cota, como consequência da diminuição da despesa financeira do CRI paga mensalmente pelo Fundo.

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

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

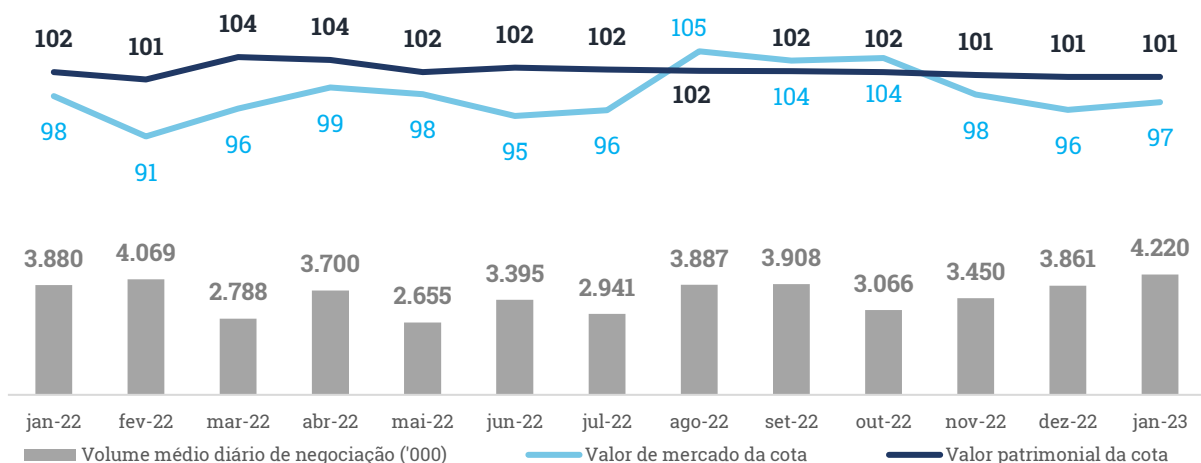


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 713 mil negociações, movimentando um volume de quase R\$ 70 milhões.

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

A cota encerrou o mês de fev/23 a R\$ 99,00.

XP Malls FII	Fev-23	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	69.429.907	874.875.078
Número de Negócios	713.171	8.913.802
Giro (% do total de cotas)*	3,3%	41,8%
Valor de mercado	2.110.095.801	
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.

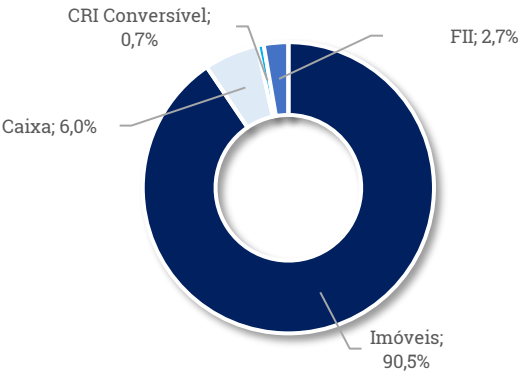
XP Malls FII	Jan-23 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.151.430.404	1.979.807.235
Valor Patrimonial da Cota	100,94	101,95
Cota XPML11	96,89	98,20
Ganho de capital bruto	1,26%	-1,00%
TIR Bruta (% a.a.) ³	5,33%	8,05%
Retorno Total Bruto	2,06%	7,63%
IFIX	-1,60%	1,59%
Diferença vs IFIX	3,66 p.p	6,04 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Jan-23" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de janeiro de 2022, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2023.

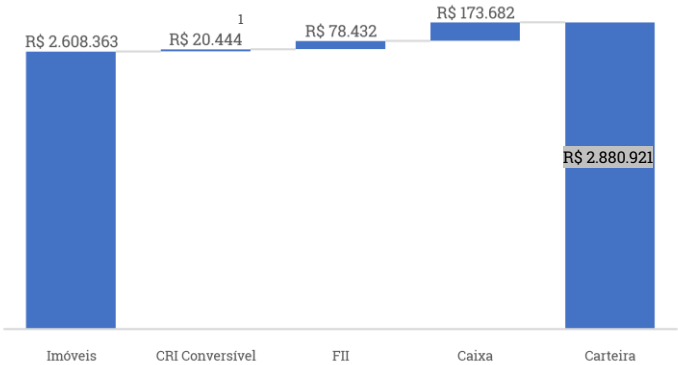
Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

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

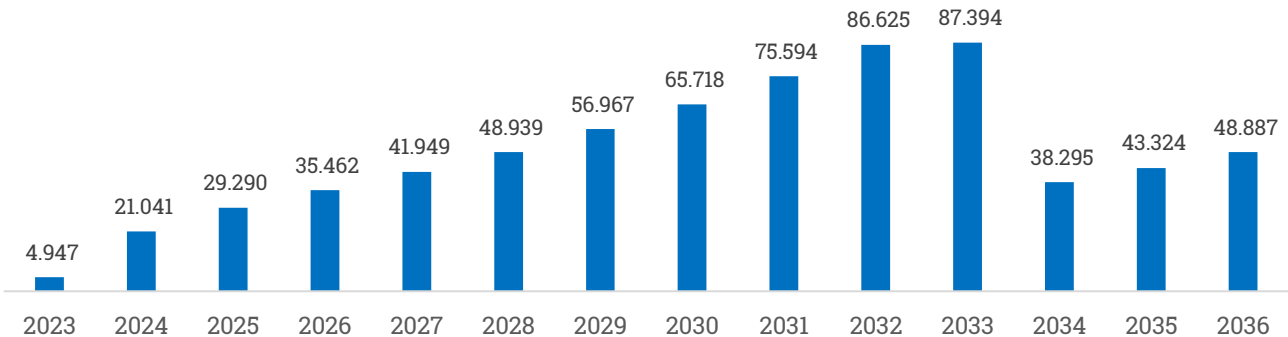
¹ Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	172,9	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	184,8	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	203,8	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	106,7	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 consequentemente 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 Fundo concluiu em 15/02/23 mais uma amortização extraordinária, conforme divulgado em respectivo [Fato Relevante](#).

(**) 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.

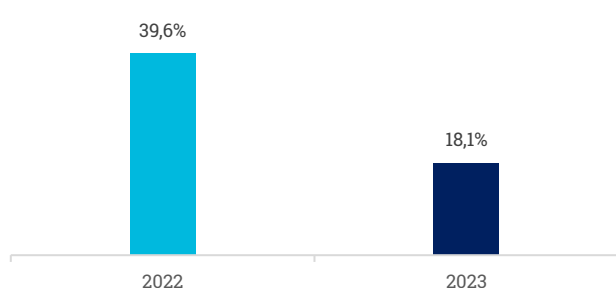
Fluxo de Amortização estimado consolidado¹ do XP Malls, considerando as obrigações descritas na tabela acima:



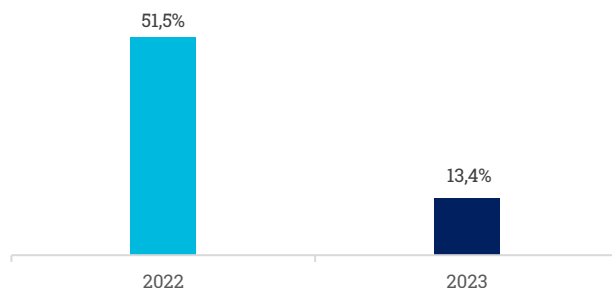
Indicadores Operacionais – Janeiro/2023

Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas

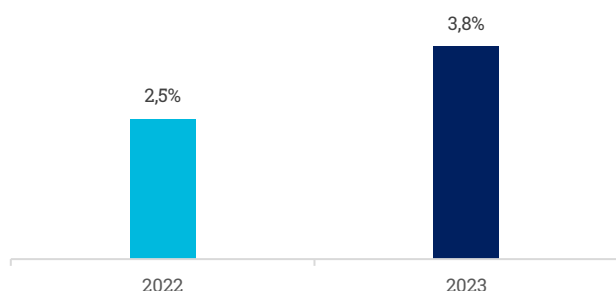
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



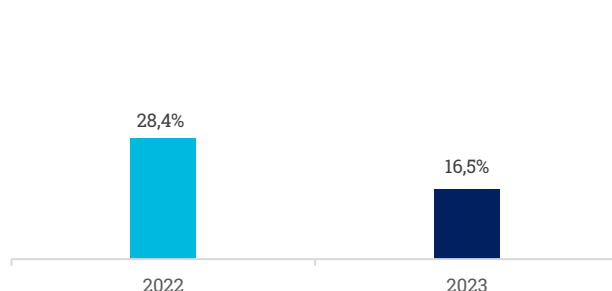
Descontos / Faturamento



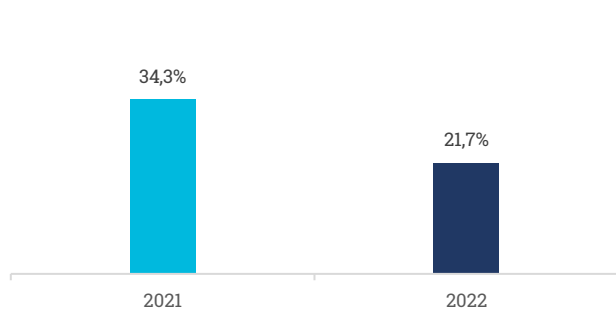
NOI Caixa / m² (variação anual)



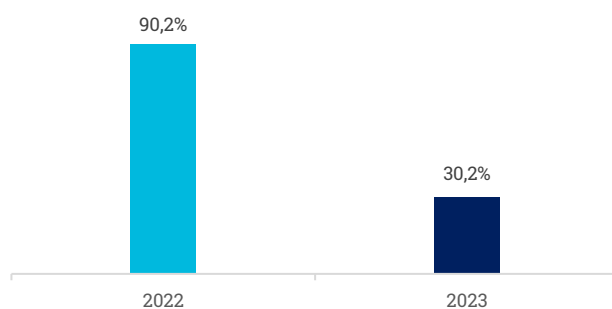
Vendas / m² (variação anual)



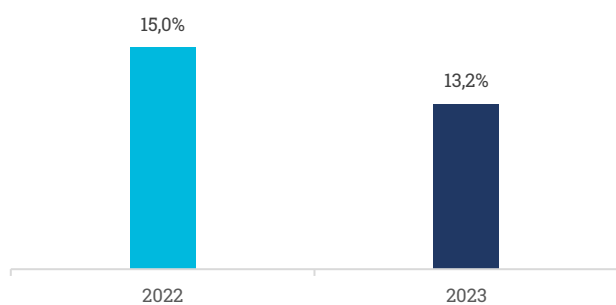
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

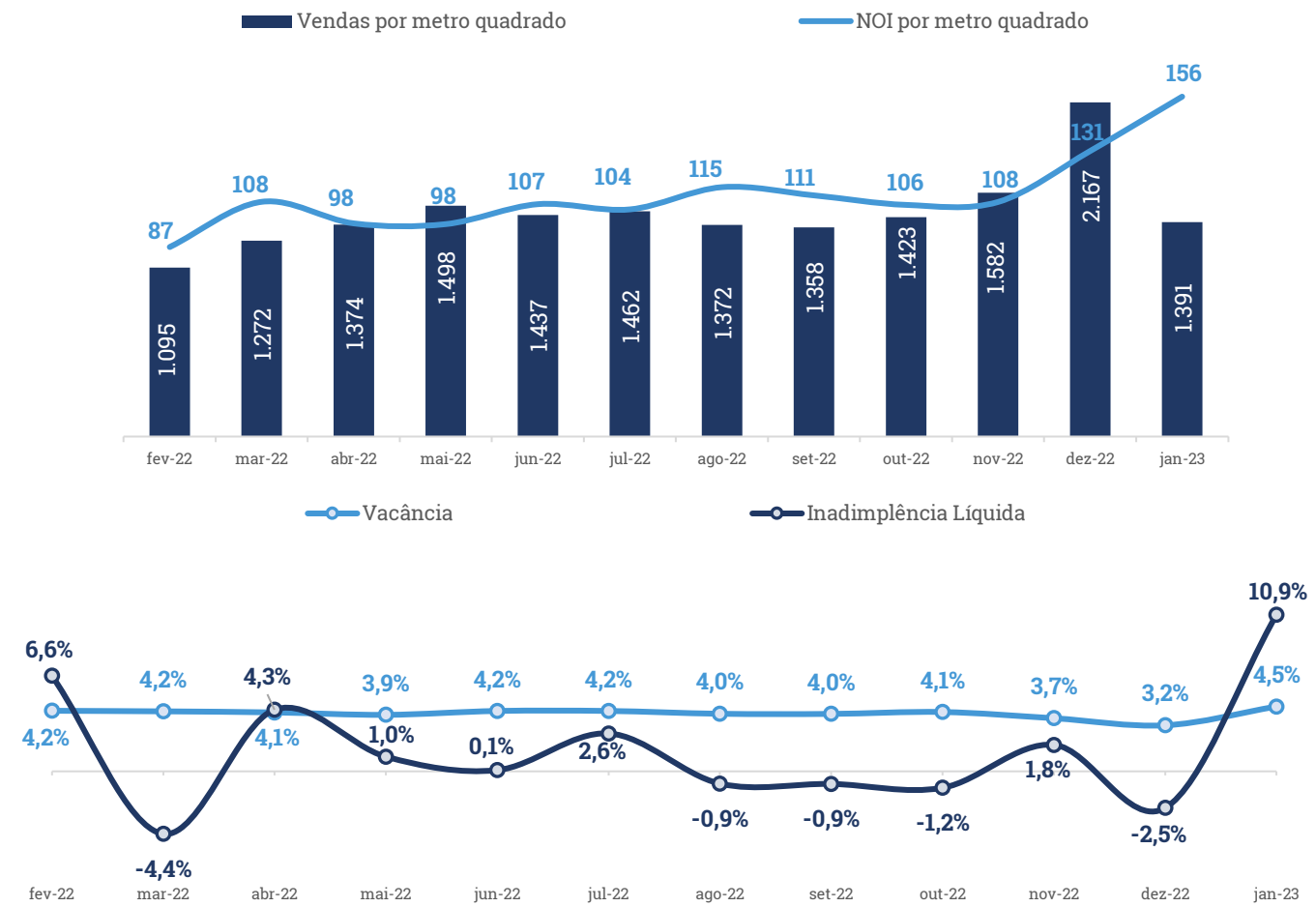


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jan-23	Ano (2023)	12 meses
ABL Total (m²)	568.794	568.794	540.761
ABL Próprio (m²) ¹	150.767	150.767	143.474
Vendas Totais (R\$) ²	806.702.979	806.702.979	9.827.842.628
Vendas/m² média (R\$)	1.391	1.391	1.452
NOI Caixa (R\$) médio	23.553.709	23.553.709	15.936.367
NOI Caixa/m² (R\$) médio	156	156	111
Vacância (% ABL) média	4,5%	4,5%	4,0%
Inadimplência Líquida (%)	10,9%	10,9%	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.

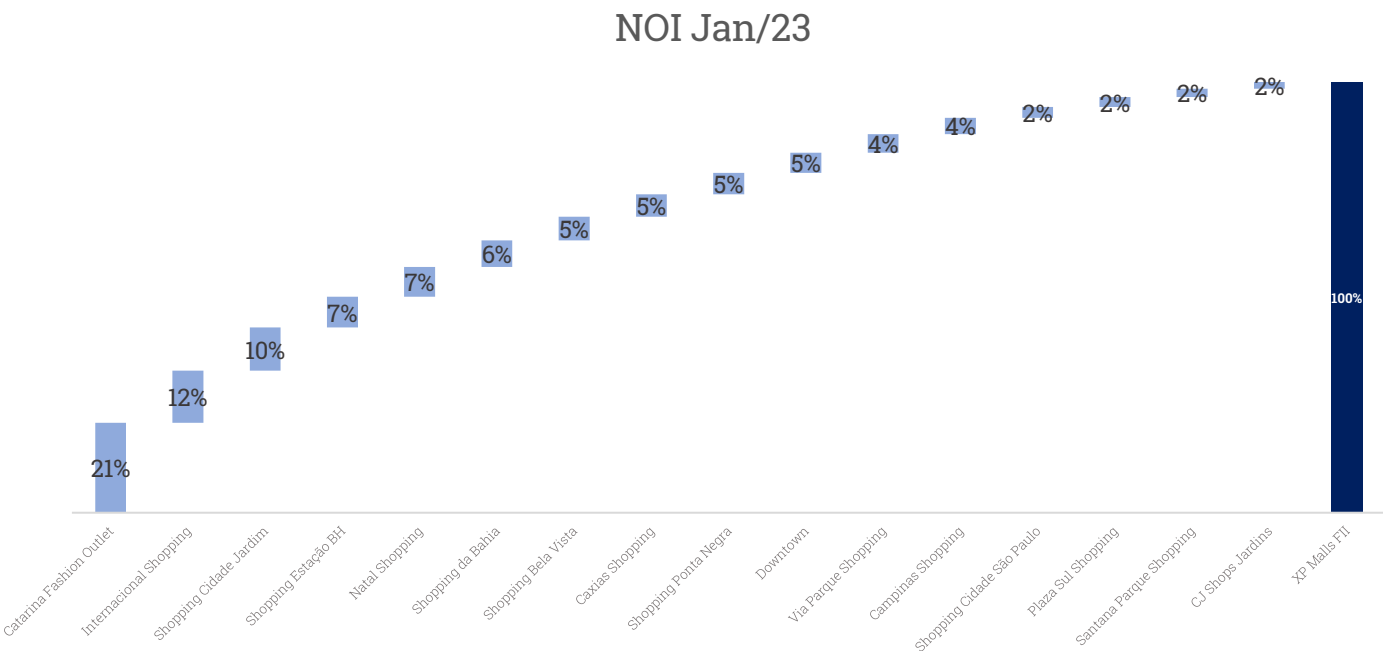


Shopping Centers

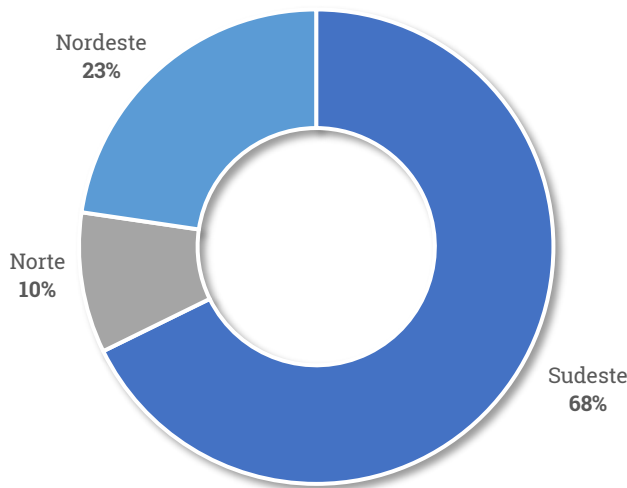
Carteira

Em janeiro/23 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.

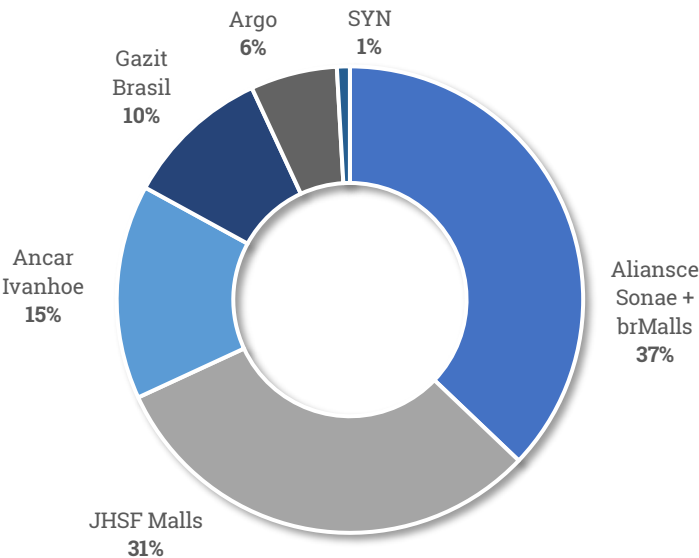
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



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



Out/18

Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém



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

Aumento de participação de 3,05% no Shopping da Bahia

Alienação de 10,0% do Catarina Fashion Outlet



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: **39,99%**
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

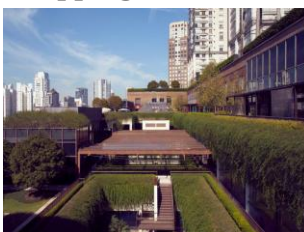


Rodovia Washington Luiz, 2.895

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: **12,10%**
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