

# XP Malls FII

4º Trimestre de 2018



asset  
management

# Carta do Gestor



# Carta do Gestor

## Desempenho do 4º trimestre de 2018

O 4º trimestre de 2018 foi muito importante para o varejo brasileiro e em especial para o setor de *shopping centers*. Enquanto vivíamos um cenário pré-eleitoral, o consumo sofreu com uma perspectiva incerta em relação ao resultado das eleições. Desta forma, em outubro os shoppings apresentaram números ainda tímidos em termos de fluxo de pessoas e vendas, impactando negativamente os indicadores de inadimplência e vacância.

Entretanto, após a conclusão das eleições, o mercado viu uma melhoria expressiva das expectativas, a confiança do consumidor voltou a crescer e, como esperado, o consumo voltou pujante, com uma *Black Friday* muito positiva em todos os shoppings do portfólio do XP Malls. Após um mês de novembro satisfatório em todos os indicadores, em dezembro os shoppings viram resultados mais dentro do esperado, concluindo o 4º trimestre com crescimento significativo e principalmente com a percepção de que o pior ficou para trás. As expectativas para 2019 no setor de *shopping centers* são positivas, com perspectiva de aumento de vendas, queda ainda maior dos descontos (algo que já foi verificado ao longo de 2018), diminuição dos níveis de inadimplência e vacância, e, por fim, renegociações contratuais e novos contratos em valores maiores que os anteriores, alterando uma tendência de 4 anos durante o período mais agudo da crise brasileira.

## Principais realizações do 4º trimestre de 2018

O 4º trimestre de 2018 foi importante para fortalecer o portfólio do XP Malls. Em outubro/2018 foi concluída a aquisição de 4 participações em shopping centers, todos eles administrados pela JHSF Malls, uma das maiores administradoras de shoppings do Brasil. As aquisições representaram uma diversificação importante do portfólio ao consolidar ativos diferenciados em termos de ticket médio (Shopping Cidade Jardim, com participação adquirida de 16,99%); de relevância em termos de mix e posicionamento (Catarina Fashion Outlet, com participação adquirida de 32,00%); e de shoppings que possuem potencial de crescimento considerável nos próximos anos (Shopping Bela Vista em Salvador, aquisição de 24,99% e Shopping Ponta Negra em Manaus, com aquisição de 39,99% do ativo).

Com estas aquisições o XP Malls, no 1º ano de vida do Fundo, concluiu um total de 7 aquisições, tornando-se o *player* do setor de *shopping centers* mais ativo em fusões e aquisições (M&A) no Brasil no período. Buscando cumprir a estratégia do Fundo, o portfólio atual demonstra grande diversificação do ponto de vista geográfico, classe social e administradores dos ativos.

# Carta do Gestor

## Eventos subsequentes ao 4º trimestre de 2018

O XP Malls divulgou comunicados ao mercado no final do 4º trimestre de 2018 e início de 2019 que na visão da gestora trarão impacto positivo para os investidores.

No dia 20/12/2018 foi enviado comunicado ao mercado sobre a potencial aquisição de participação no Santana Parque Shopping. A potencial aquisição do Santana Parque Shopping significa mais um ativo em São Paulo, o que, na visão da gestora, contribui para a diversificação nacional, porém ancorada por ativos localizados na principal cidade do país.

Em seguida, conforme Fato Relevante publicado no dia 27/12/2018, foi aprovada a Oferta Pública da 3ª Emissão de Cotas do Fundo pelo administrador do Fundo. A emissão representará, inicialmente, um total de 3.750.000 novas cotas, o que, ao preço de emissão, representará uma captação de R\$ 375 milhões. Há possibilidade de uma emissão de lote adicional, caso haja demanda pela Oferta, que representaria um total já considerando o lote inicial de 4.500.000 novas cotas, que ao preço de emissão, representaria uma captação de R\$ 450 milhões pelo Fundo.

No dia 27/12/2018 também foi comunicado ao mercado a assinatura de carta de intenção vinculante para aquisição de participação no Floripa Shopping. Caso seja confirmada, esta aquisição representará o primeiro ativo do XP Malls na região Sul do país, contribuindo com a diversificação regional e de perfil de shoppings, um dos principais pilares na gestão do Fundo.

A gestora do XP Malls gerou durante os últimos 18 meses um *pipeline* de oportunidades de aquisição que, quando efetivadas, contribuirão com os resultados do Fundo e com a consolidação de um portfólio equilibrado, que tenha shoppings preparados para os diferentes momentos macroeconômicos que serão vividos pelo país nos próximos anos. Quando analisamos o portfólio atualmente, já possuímos shoppings destinados ao público A+, ao público A/B, ao público B/C, shoppings que têm como principal relevância o ticket médio, shoppings que tenham uma característica de atraírem muito fluxo, entre outras particularidades relevantes. Em nossa visão, o equilíbrio entre *trophy assets* e ativos com grande potencial de crescimento serão um diferencial ao longo do tempo.

Para mais informações sobre os fatos relevantes e comunicados ao mercado, sugerimos acessar o site do Fundo – [www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls) na seção de Informações aos Investidores. Recomendamos aos investidores o cadastro no Alerta RI do site, de modo a receber os próximos comunicados.

# Destques do Trimestre



# Destques do 4º Trimestre de 2018

## Indicadores Operacionais do Portfólio

**SSS: +4,5%**

**SSR: +7,8%**

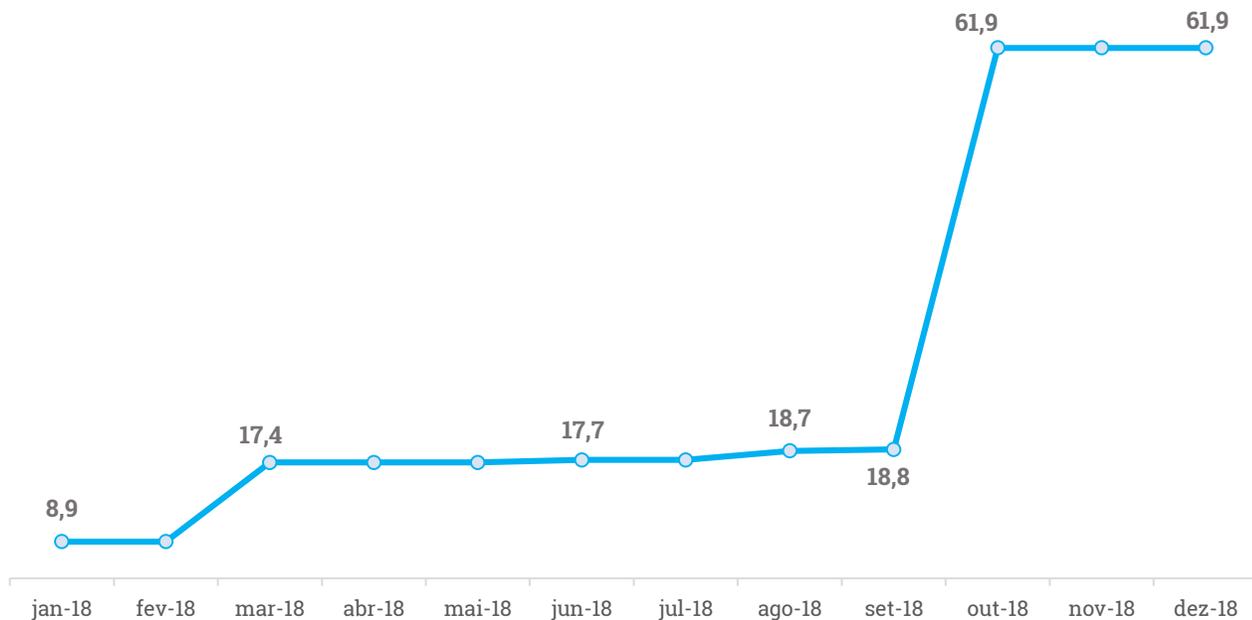
**Vendas Totais: +8,8% vs. 4T17**

**Vendas/m²: +3,1% vs. 4T17**

**Taxa de Ocupação: 96,6%**

**Inadimplência Líquida: 0,5%**

## Evolução da ABL própria ('000 m²)



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

O aumento em outubro/2018 refere-se à aquisição de *shopping centers* da JHSF Malls.

# Eventos Subsequentes

Em dezembro/18 o Fundo assinou duas Cartas de Intenção para aquisição de participação no Santana Parque Shopping e no Floripa Shopping. Em janeiro/19, foi protocolada a Oferta Pública da 3ª Emissão de Cotas do XP Malls, a qual foi registrada e iniciada em 01/02/2019.

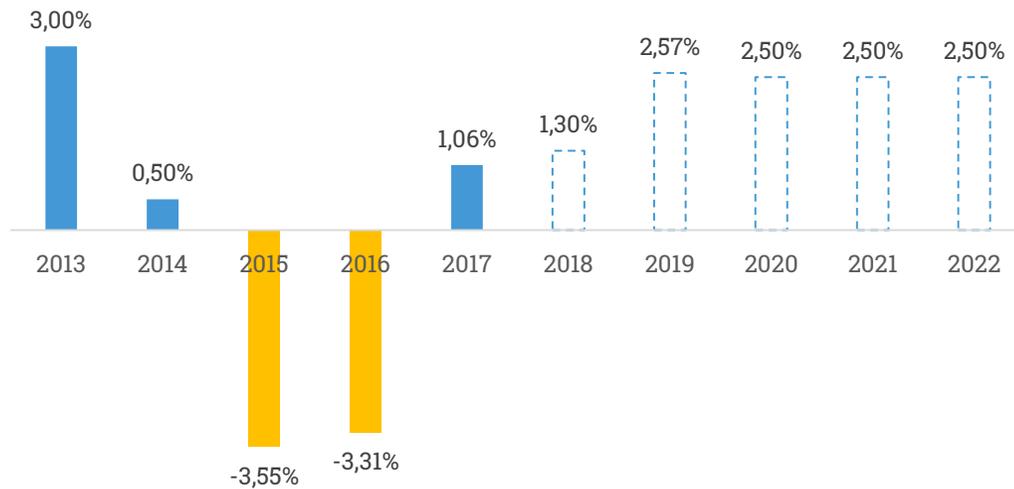




# Cenário Macroeconômico

# Cenário Macroeconômico

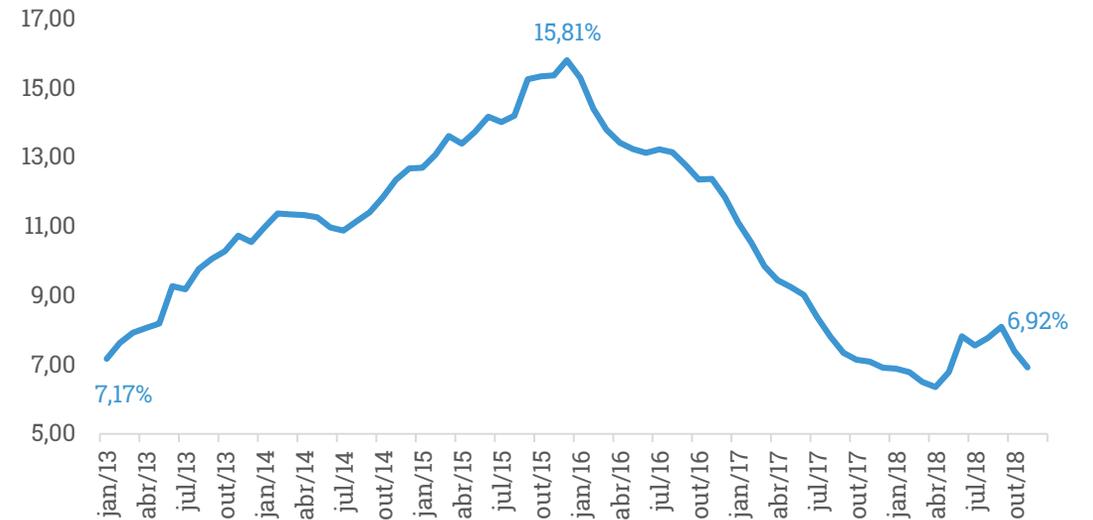
## Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas<sup>1</sup>



Após 2 anos de quedas consecutivas, sinais de recuperação se tornaram mais evidentes com o ponto de inflexão em 2017 e continuidade de perspectivas de crescimento para os anos seguintes.

Se confirmado o cenário esperado acima, possivelmente o setor de *shopping centers* se beneficiará em função de uma baixa oferta de ABL nova e aumento da demanda por novos espaços comerciais. Este cenário deveria representar aumento do valor do aluguel mínimo nos bons empreendimentos do Brasil.

## Juro futuro de 360 dias, média mensal<sup>2</sup>

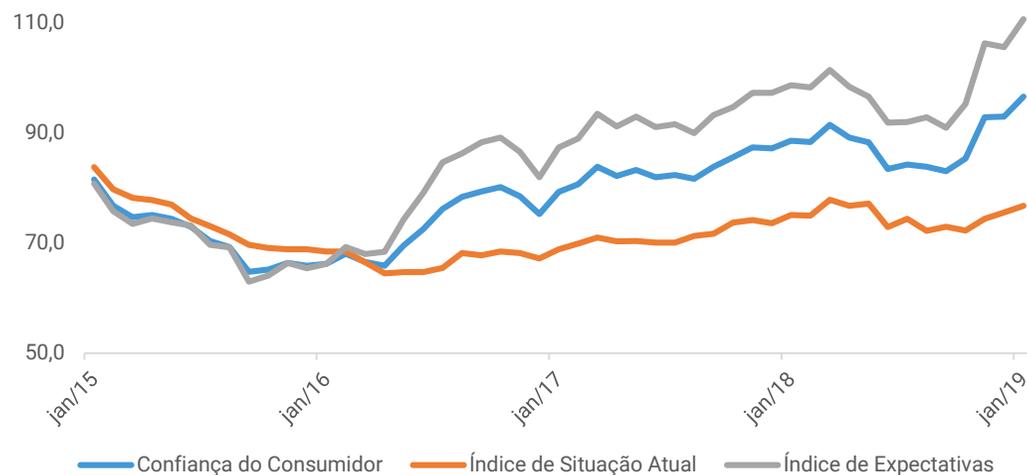


Tomando o DI de 1 ano como uma *proxy* para o nível geral de juros, pode-se observar que estamos muito próximos dos níveis mínimos de juro futuro dos últimos 5 anos.

Entendemos que tais níveis refletem o ambiente de estabilidade na inflação esperada, bem como o otimismo em relação à aprovação de reformas necessárias para o controle fiscal, entre as principais delas a reforma da Previdência.

# Cenário Macroeconômico

## Sondagem do Consumidor<sup>1</sup>



O nível atual do índice de Confiança do Consumidor Brasileiro atingiu o maior valor desde março/2014. Isto demonstra a volta do otimismo no consumo das famílias, alavancado majoritariamente pelas expectativas (como é perceptível na linha cinza acima).

Com isso, considerando também a melhora do acesso ao crédito ao consumidor e diminuição da inadimplência da pessoa física, o cenário para o consumo é bastante favorável, gerando uma expectativa de aumento das vendas no varejo e da receita dos shoppings.

## Vendas Reais no Varejo - Índice (Média 2014 = 100)<sup>2</sup>



Apesar do aumento de 15,13% nas vendas reais do varejo ampliado em relação à mínima dos últimos 5 anos (em setembro de 2016), ainda observamos um aumento potencial de 10,90% em relação à máxima (agosto de 2013).

Quando coloca-se em perspectiva um potencial aumento do PIB demonstrado no slide anterior, somado à melhora na confiança do consumidor, é esperado que o varejo brasileiro viva um dos melhores momentos de sua história nos próximos anos, com consequente impacto positivo para o setor de *shopping centers*.

# Resultado do Fundo

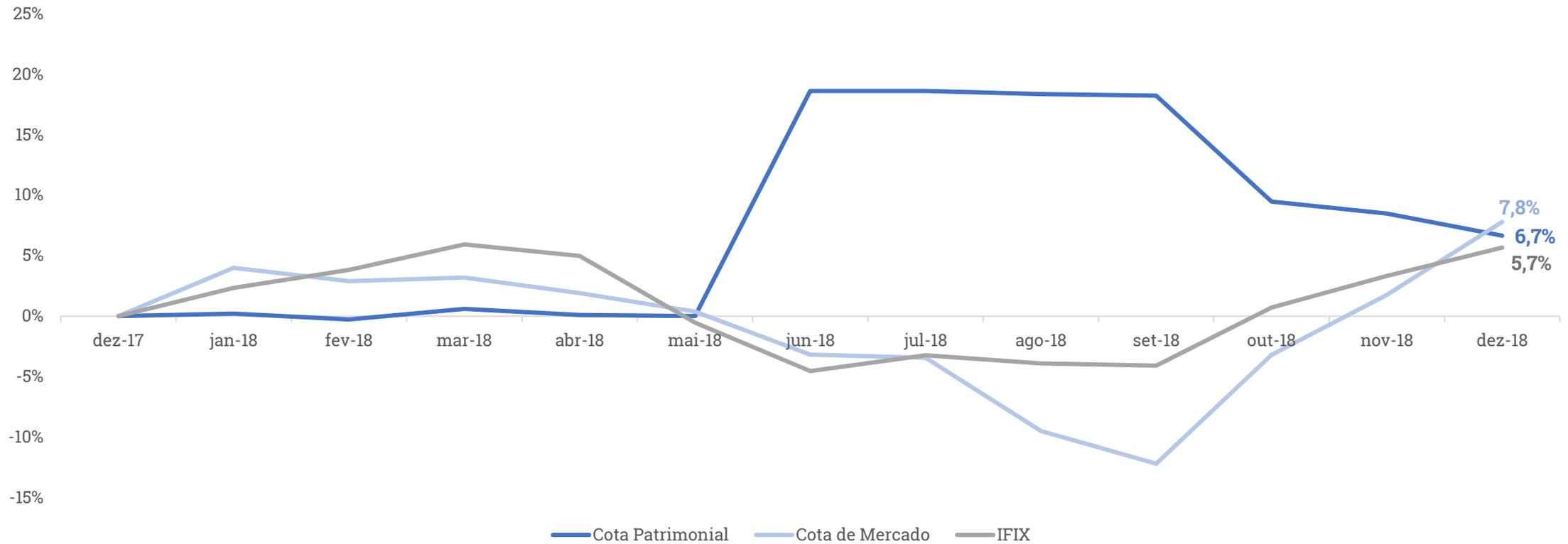


# Resultado do Fundo

<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>1T2018</b>	<b>2T2018</b>	<b>3T2018</b>	<b>4T2018</b>	<b>2018</b>
<b>Receitas</b>	<b>4.490.338</b>	<b>4.256.913</b>	<b>3.998.878</b>	<b>15.710.421</b>	<b>28.456.549</b>
Receita Imobiliária	1.908.426	3.176.885	3.229.175	14.865.584	23.180.069
Receitas FII	-	20.272	69.357	73.400	163.029
Receita LCI / Renda Fixa	2.581.912	1.059.757	700.346	771.437	5.113.451
<b>Despesas</b>	<b>-647.670</b>	<b>-917.100</b>	<b>-348.396</b>	<b>-4.317.019</b>	<b>-6.230.185</b>
Despesas Operacionais	-647.670	-917.100	-348.396	-1.100.644	-3.013.811
Despesa Financeira	-	-	-	-3.216.375	-3.216.375
<b>Resultado</b>	<b>3.842.668</b>	<b>3.339.813</b>	<b>3.650.481</b>	<b>11.393.402</b>	<b>22.226.364</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>3.842.668</b>	<b>3.339.813</b>	<b>3.650.481</b>	<b>10.638.278</b>	<b>21.471.240</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,50</b>	<b>0,44</b>	<b>0,48</b>	<b>0,71</b>	<b>0,53</b>
<b>% Distribuição</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>93%</b>	<b>97%</b>
Quantidade de Cotas (até o 3T18)	2.544.183				
Quantidade de Cotas (4T18)	4.984.954				

# Resultado do Fundo

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



	Cota de Mercado	Cota Patrimonial	IFIX
<b>Varição desde IPO</b>	<b>+7,8%</b>	<b>+6,7%</b>	<b>+5,7%</b>

# Indicadores Operacionais

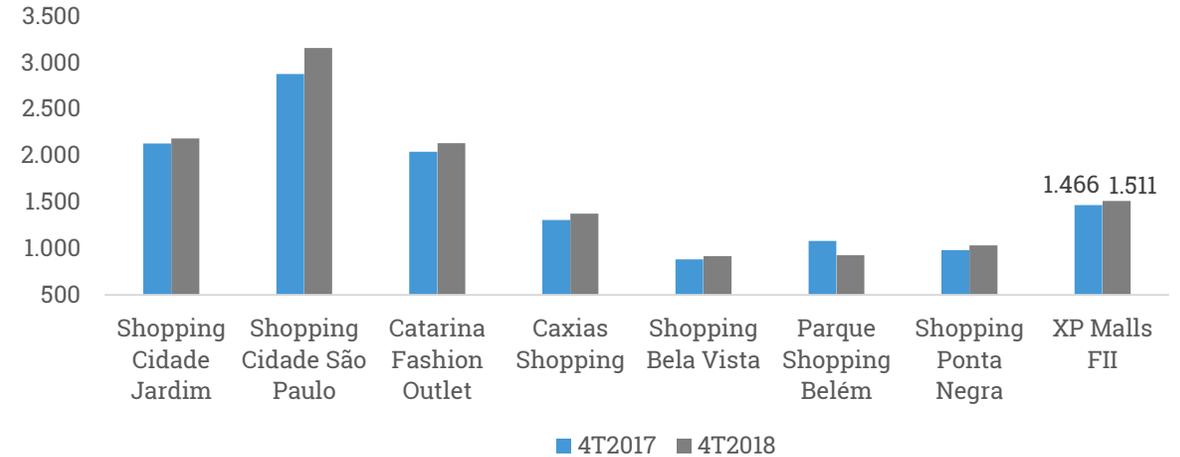


# Indicadores Operacionais

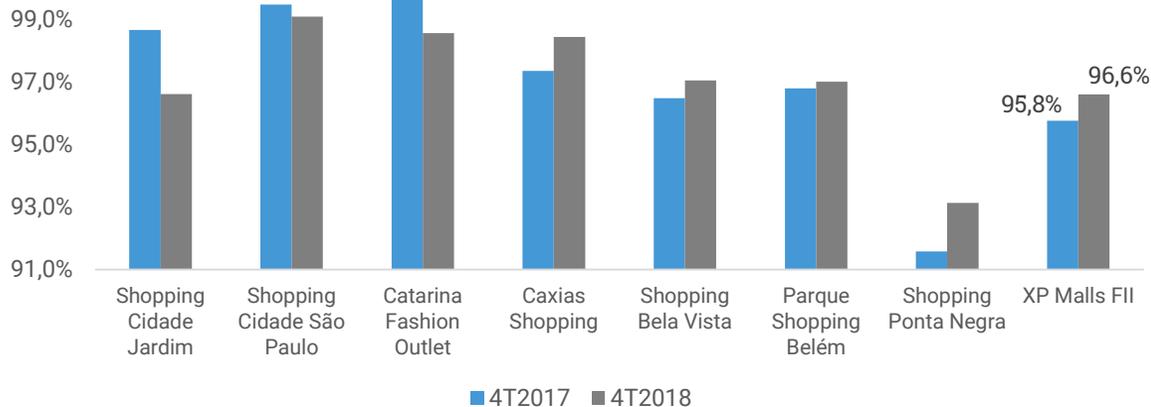
## Vendas Totais (R\$ milhão)



## Vendas/m² (R\$; média mensal)



## Taxa de ocupação (% ABL)

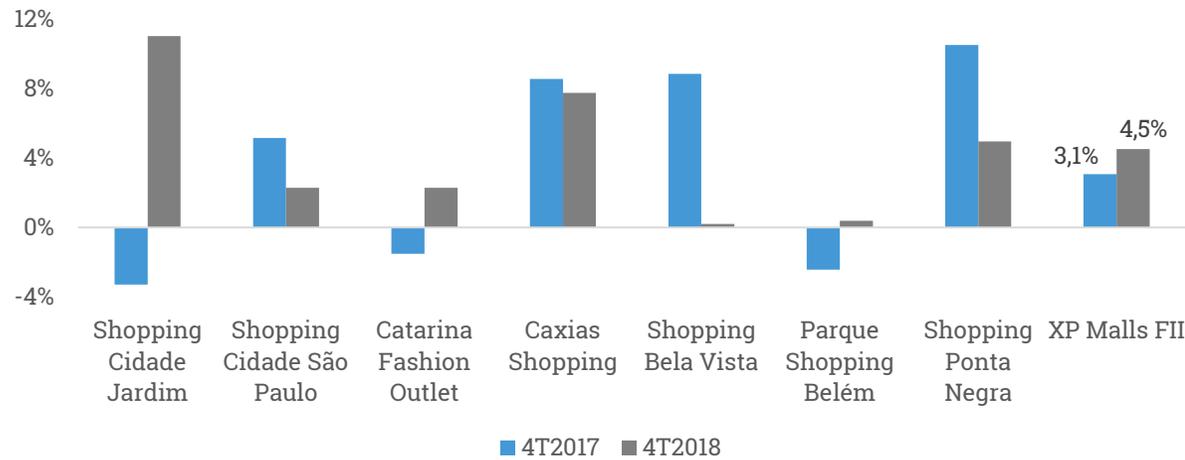


## Inadimplência Líquida (%)

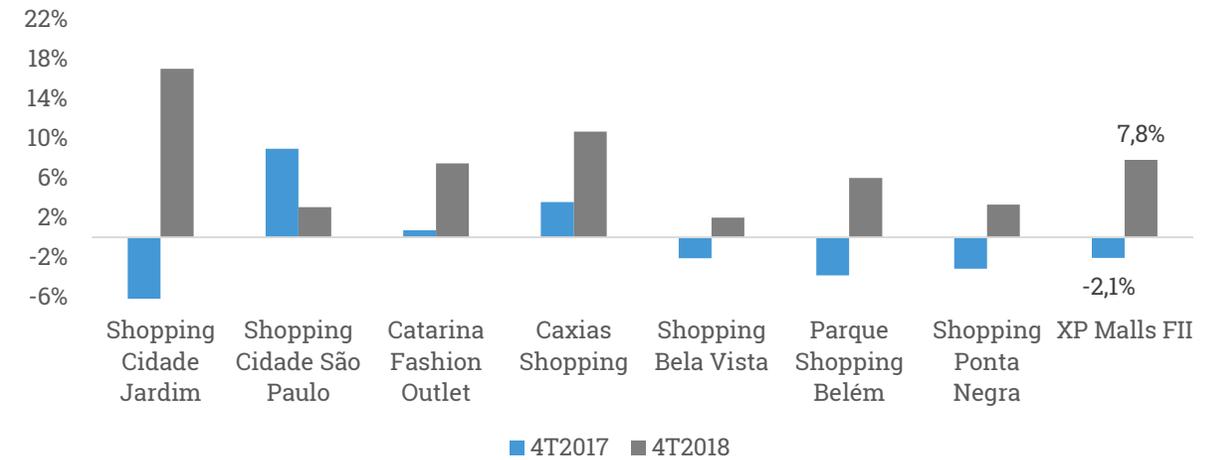


# Indicadores Operacionais

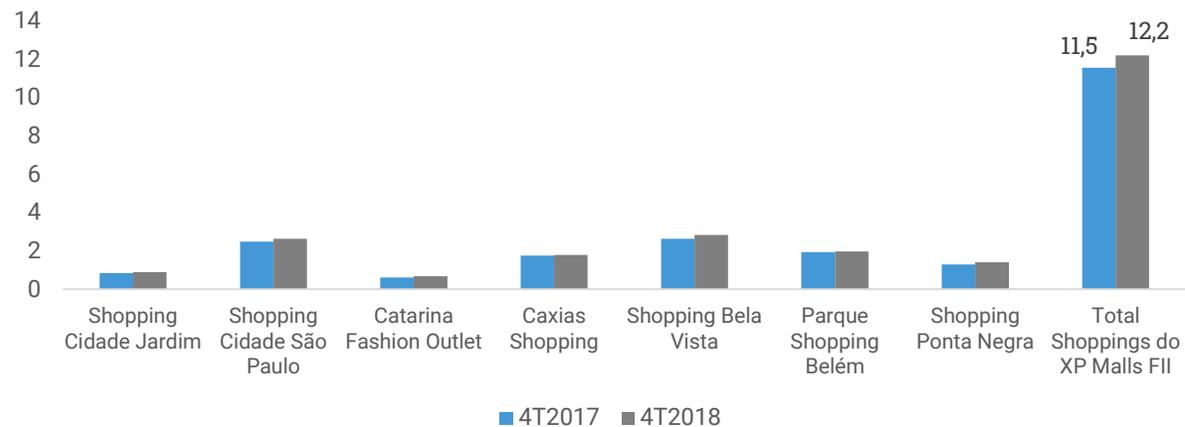
## SSS (Vendas Mesmas Lojas)



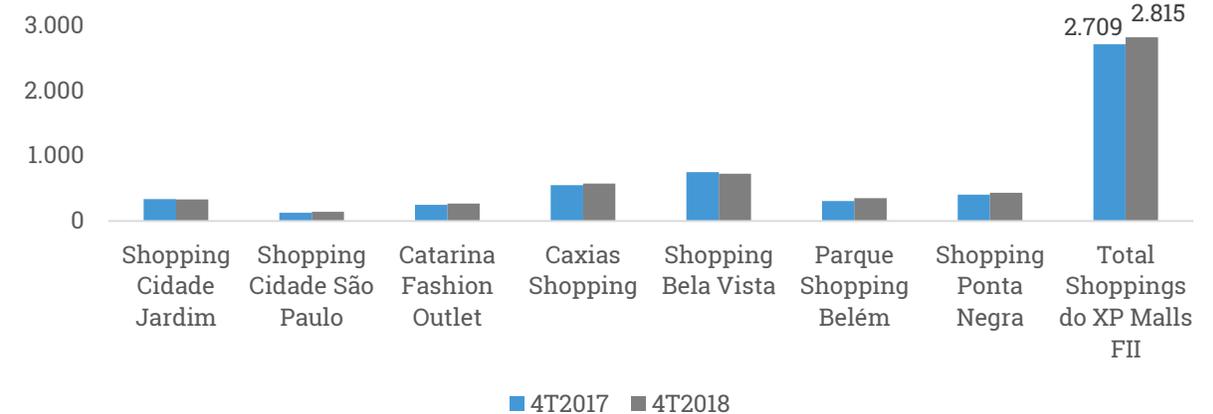
## SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



## Fluxo de Pessoas (milhões)



## Fluxo de Veículos (mil)



Aconteceu nos  
Shoppings do XP Malls



# Outubro

## Shopping Cidade Jardim



Em parceria com a Casa Bossa, o Shopping Cidade Jardim realizou a Brinquedance, evento para toda família que reuniu num mesmo espaço brincadeiras e show temáticos.

O objetivo foi gerar uma divertida dinâmica entre pais e filhos e contou com bom público.

## Shopping Ponta Negra



Atividade para o público infantil de 3 a 10 anos, o evento da Arena Nickelodeon atraiu um bom público, gerando aumento no fluxo de pessoas de 7% e no de veículos em 3% na comparação anual.

O evento, que também foi um importante gerador de mídia espontânea, contou com a participação de mais de 6.600 crianças.

## Shopping Bela Vista



Sucesso de público nos 2 anos anteriores, em 2018 foi reeditado o *Qualify Combat*, evento de MMA realizado na praça de eventos principal do Shopping Bela Vista.

O evento atraiu novamente grande público, como é possível ver na foto acima. Sucesso com um investimento baixíssimo, próximo a R\$ 4.000.

# Novembro

## Catarina Fashion Outlet



Todos os shoppings do XP Malls tiveram como destaque de novembro a realização da *Black Friday*. No caso do Catarina não foi diferente, apesar do shopping ser um *outlet*.

Isto representou descontos significativos em relação aos preços em lojas convencionais, que chegaram a 90% em muitos casos.

## Caxias Shopping



No Caxias Shopping, a *Black Friday* foi transformada em black “finde”, repetindo um movimento visto em quase todos os shoppings do portfólio do XP Malls que realizaram promoções ao longo de todo o final de semana.

## Shopping Cidade Jardim



Referencia na cidade de São Paulo, no mês de novembro o Cidade Jardim contou com mais uma edição do CJ Market. O evento é uma oportunidade para 25 marcas selecionadas por meio da curadoria do shopping mostrarem seus produtos ao público.

Em 2019, novas edições são aguardadas!

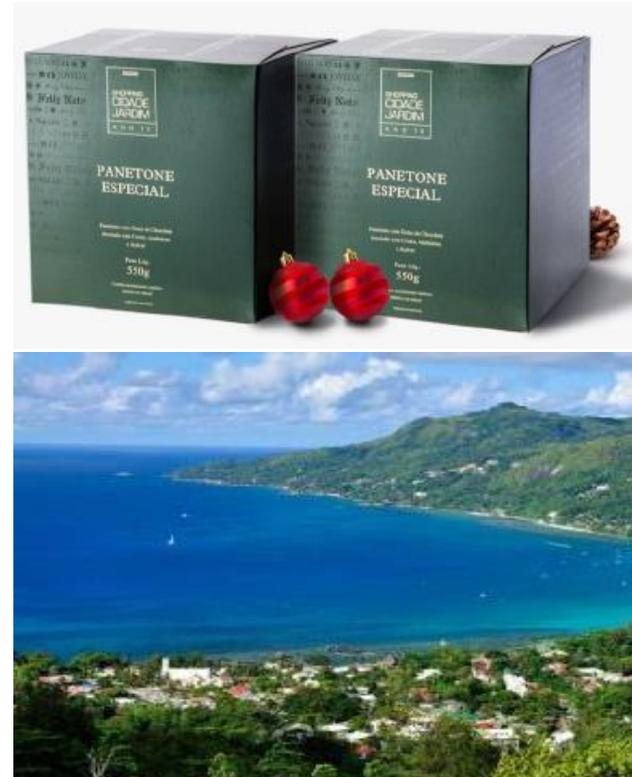
# Dezembro

## Caxias Shopping



No Caxias Shopping a promoção Compre e Ganhe distribuiu 1 carro e 3 vale-compras de R\$ 3.000. No período o Caxias atraiu um fluxo de veículos 6% acima do ano anterior.

## Shopping Cidade Jardim



A promoção Compre e Ganhe de natal do Cidade Jardim ofereceu 1 viagem à África do Sul e 2 panettones da Pati Piva para compras acima de R\$ 800.

## Catarina Fashion Outlet

  
catarina  
fashion outlet

**O NATAL CHEGOU COM  
OS MENORES PREÇOS  
NAS MELHORES MARCAS.**

RN60 RODOVIA CASTELLO BRANCO  
catarinaoutlet.com.br  
@catarinafashionoutlet  
**JHSF**



O natal do Catarina Fashion Outlet foi a oportunidade do paulistano comprar as lembranças de natal com descontos expressivos nas melhores marcas.

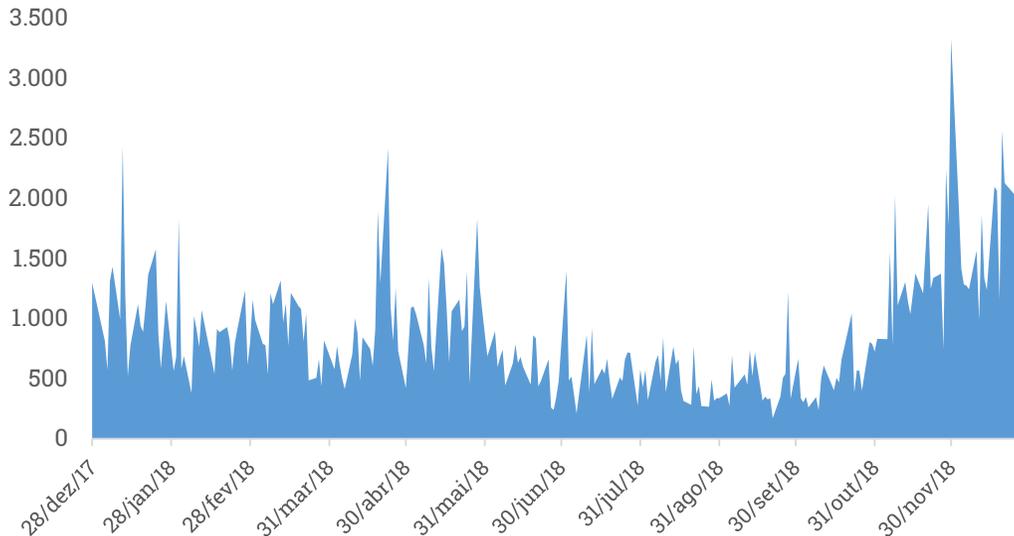
Com a presença do velho Noel, o eventual atraiu um público 12% maior que no ano anterior e representou um aumento de vendas de 34% sobre 2017.

# Mercado de Capitais



# Performance da Cota

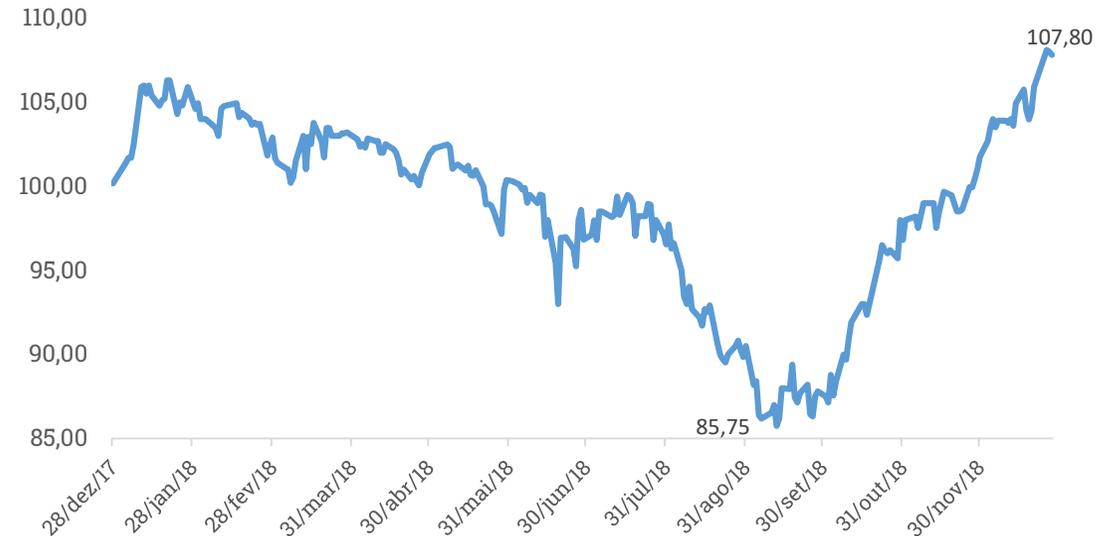
## Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Similar ao movimento ocorrido no preço da cota do XP Malls, o volume negociado foi negativamente impactado pela severa crise vivida no Brasil entre os meses de junho e setembro de 2018.

Após atingir uma média de pouco mais de R\$ 500 mil no 3º trimestre de 2018, o último trimestre do ano contou com expressivo aumento no volume negociado, atingindo no período uma média de R\$ 1,2 milhão/dia, tendo ocorrido um pico nas negociações no dia 30/11/18 quando a cota XPML11 teve volume de negociação de R\$ 3,3 milhões.

## Cotação XPML11 (R\$)



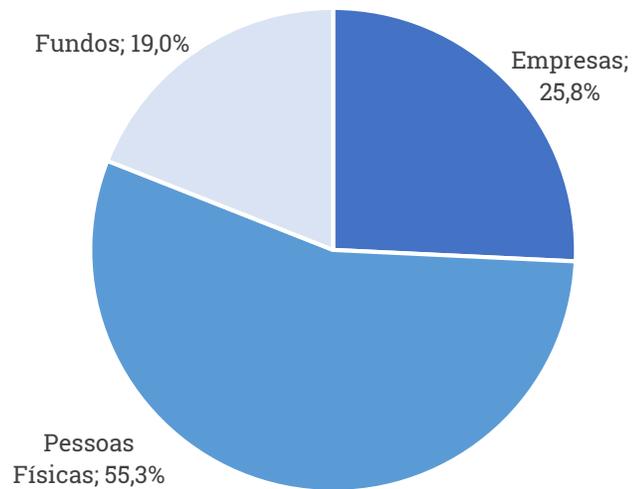
O XP Malls teve o seu IPO em dez/2017 com cota ao preço de R\$100,00. Manteve o preço de sua cota estável ao longo da primeira metade do ano.

Com o estopim da crise política, combinado aos impactos da greve dos caminhoneiros e a um cenário internacional mais desafiador, a cota caiu para a mínima de R\$ 85,75 no ano.

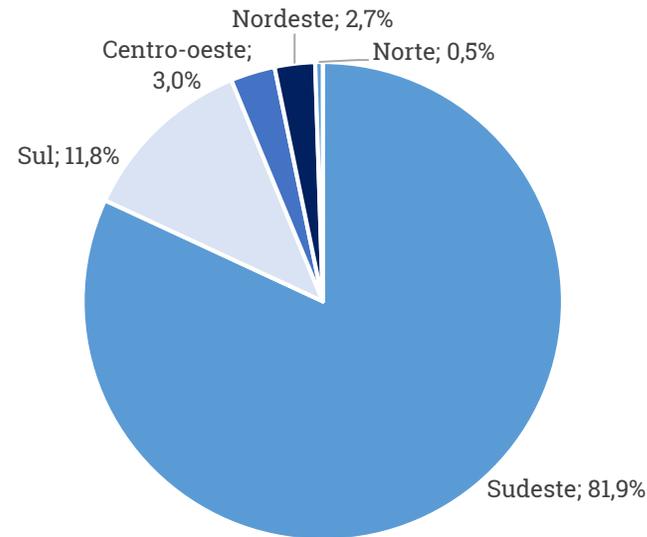
No 4º trimestre de 2018 recuperou toda a queda e fechou o ano em alta, cotado a R\$ 107,80. A cotação máxima em 2018 foi de R\$ 108,11.

# Base de Cotistas

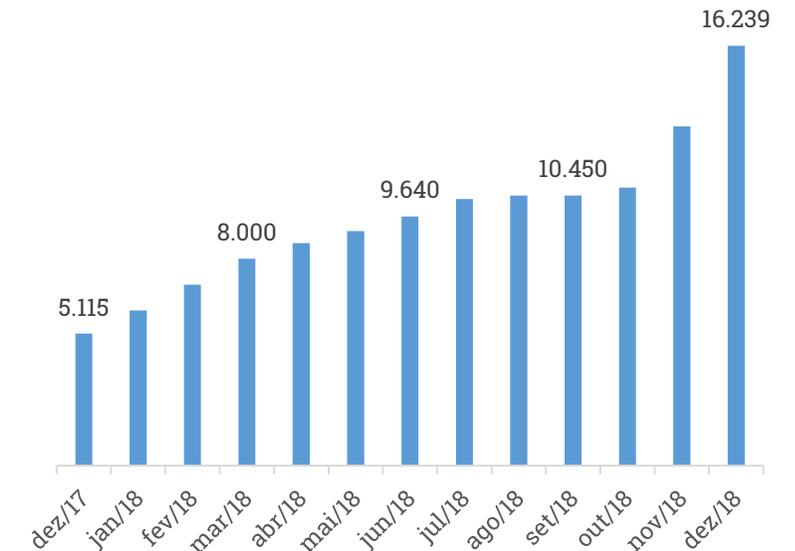
## Perfil de Investidor



## Investidores por Região



## Quantidade de Cotistas



Do IPO do fundo em dezembro/2017 até a liquidação da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas, em outubro/18, o perfil de investidor do XP Malls sofreu poucas alterações, com a proporção de investidores pessoas físicas mantendo o percentual próximo a 90%.

Após a liquidação da 2ª Emissão de Cotas, oferta esta que foi uma ICVM 476, a participação de clientes institucionais aumentou consideravelmente, trazendo mais estabilidade para a cota negociada na B3.

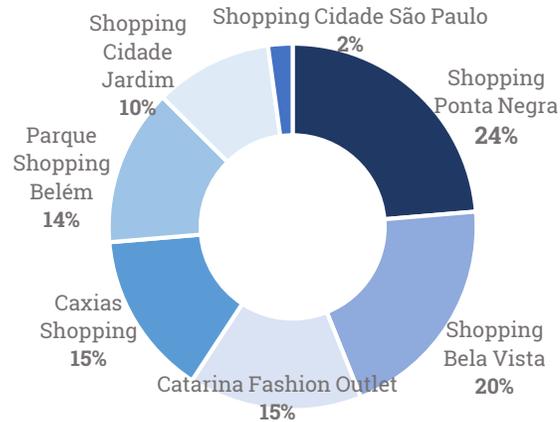
O XP Malls atingiu no final de 2018 o total de 16.239 cotistas, mais que triplicando o número de investidores em relação ao IPO realizado em dezembro/2017.

# Sobre o XP Malls

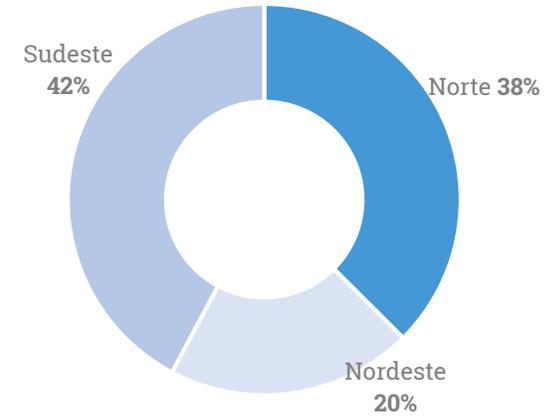


# Portfólio Atual

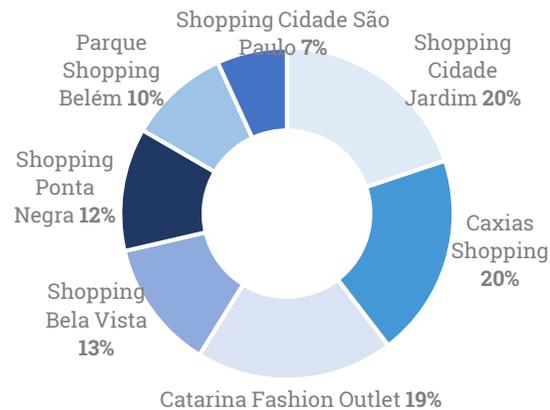
## Diversificação por Shopping Center (% ABL Próprio)



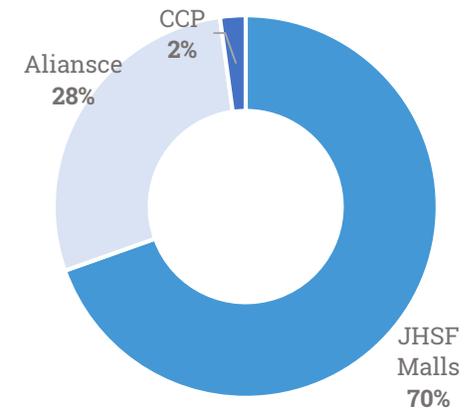
## Diversificação Regional (% ABL Próprio)



## Diversificação por Shopping Center (% NOI dez/18)



## Diversificação por Administrador (% ABL Próprio)



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: A+

### Highlights:

- Operações de lojas internacionais como Hermès, Prada, Louis Vuitton, Gucci, 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 vizinha ao shopping;
- 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 expansão de 40 mil m<sup>2</sup> de ABL e alta demanda de lojistas.

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 expansão de 11.917 m<sup>2</sup> de ABL;
- Inauguração do Poupa Tempo em dez/18, com elevado fluxo diário de pessoas.

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, bem como o IPOG, UNAMA e Selfit;
- Complexo multi-uso, com 2 torres comerciais interligadas ao mall;
- Potencial de expansão de 19.175 m<sup>2</sup> de ABL.



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> de ABL já planejada, contemplando *offices* e centro médico.



# 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.

**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 (Vendas Mesmas Lojas):** 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 (Aluguéis Mesmas Lojas):** 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

