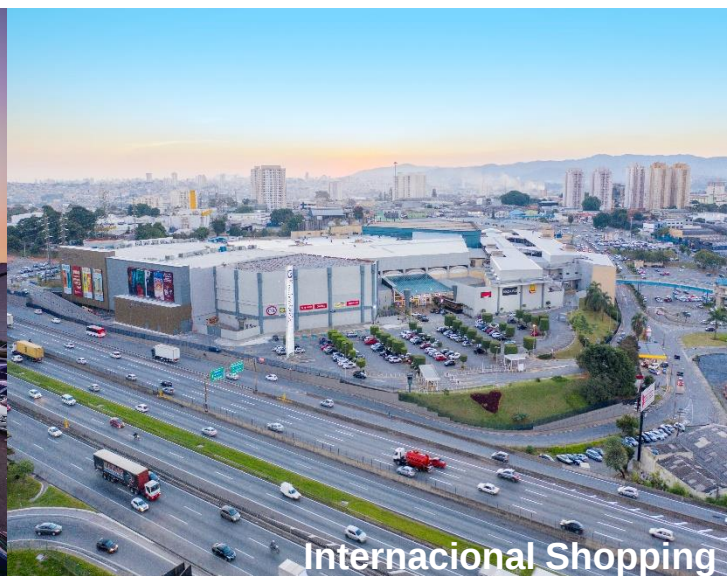




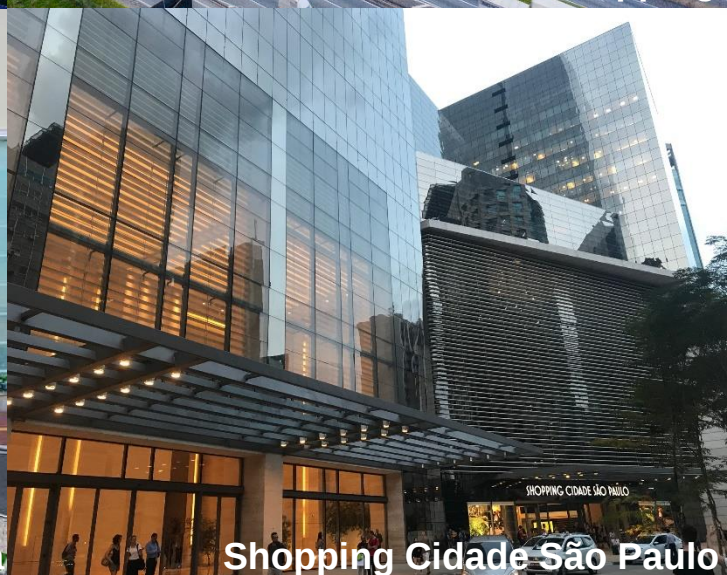
Catarina Fashion Outlet



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\$ 3.689.832.714

Quantidade Cotistas:

451.587

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 janeiro costuma ser mais desafiador para o varejo, uma vez que grande parte da população brasileira possui diversas despesas (IPTU, IPVA, viagens, dentre outras) sazonais que diminuem a sua renda disponível para o consumo. Consequentemente, a performance de vendas desse período é naturalmente menor em comparação aos outros meses do ano. De qualquer maneira, parte dos lojistas costuma realizar promoções com preços diferenciados para as sobras de estoque do ano anterior como uma estratégia de melhorar o nível de vendas em um período mais desafiador para o varejo.

Seguindo a tendência dos últimos meses, o portfólio de ativos do XP Malls apresentou em jan/24 indicadores operacionais e financeiros positivos, em comparação ao mesmo período de anos anteriores. No mês de jan/24, em Vendas/m² (R\$ 1.490/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 185/m²), tivemos crescimentos de 9,8% e 17,0%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2023. Vale ressaltar que em janeiro temos historicamente no setor de *shopping centers*, assim como no XP Malls, uma inadimplência bruta superior aos outros meses do ano, devido à cobrança de grande parte dos lojistas do aluguel dobrado de dezembro do ano anterior, sobretudo lojas satélites. Ainda que dezembro seja um mês com vendas bastante robustas devido ao Natal, é natural que alguns lojistas enfrentem dificuldades financeiras para pagar o aluguel dobrado. De modo a minimizar o impacto da inadimplência no resultado caixa dos ativos, as administradoras utilizam diversas estratégias para maximizar os resultados dessa cobrança com negociações comerciais específicas e parcelamento desse boleto do lojista. No caso do XP Malls, em jan/24, tivemos um alto nível de sucesso nas negociações comerciais que, somado a qualidade dos ativos do portfólio, permitiu que o Fundo atingisse seu nível recorde histórico de NOI Caixa/m² (R\$ 185/m²), além de uma queda de 6,1 p.p. na inadimplência líquida em relação ao mesmo período do ano anterior.

Durante o mês de fev/24 tivemos o anúncio da assinatura de um Memorando de Entendimentos vinculante com a Syn Prop e Tech S.A. para a aquisição de participações nos ativos da companhia (Página 5). Adicionalmente, o relatório traz também exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo (Página 4), além de um resumo e atualização sobre a destinação de recursos da 10ª emissão de cotas do XP Malls (Página 6).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de jan/24 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,67/cota (pós 10ª emissão de cotas do Fundo), considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/02/24 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,90¹ por cota, com pagamento em 23/02/24 para os detentores de cotas em 16/02/24.

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-24	Ano	12 meses
Receitas²	50.374.956	50.374.956	344.326.149
Receita Imobiliária	32.864.221	32.864.221	263.600.453
Lucro Imobiliário	13.458.413	13.458.413	32.727.634
Receitas FII	446.368	446.368	9.524.067
Receita Renda Fixa	3.605.954	3.605.954	38.473.994
Despesas³	-7.886.259	-7.886.259	-55.936.538
Despesas Operacionais	-2.483.667	-2.483.667	-24.883.183
Despesa Financeira	-5.402.592	-5.402.592	-31.053.355
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	42.488.697	42.488.697	288.389.610
Rendimento distribuído	27.739.992	27.739.992	265.785.755
Distribuição média / cota	0,90	0,90	0,85
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	562.350	562.350	5.825.918

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,90. 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. ⁴ Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



O **Shopping Ponta Negra** realiza semanalmente uma feira com alimentos e produtos regionais, orgânicos e agroecológicos. O evento possui um foco em sustentabilidade e preservação do meio ambiente.



O **Natal Shopping** destina uma média mensal de 150 kg de material orgânico para a compostagem na Escola Agrícola de Jundiá (EAJ) da UFRN, em Macaíba. Os resíduos são obtidos no processo de coleta seletiva de lixo no shopping center.



Social



O **Santana Parque Shopping** realiza a arrecadação de lacres de alumínio para realização de compra de cadeiras de rodas adaptadas para crianças.

Governança



A área de imobiliário da **XP Asset** em conjunto com a consultoria CTE, realizou a publicação do relatório de sustentabilidade dos FIIs da XP Asset de 2022. O intuito do relatório é apresentar a evolução interna do tema ESG e mapear potenciais melhorias nessa pauta. [Clique Aqui](#) para conferir o relatório completo. Nas próximas semanas a XP Asset divulgará o relatório de sustentabilidade de 2023.

Fato Relevante – Assinatura MOU com Syn Prop e Tech S.A.*Tietê Plaza Shopping**Shopping Cidade São Paulo**Grand Plaza*

O XP Malls anunciou em 27/02/24 a assinatura de um Memorando de Entendimentos vinculante (“MOU”) com a Syn Prop e Tech S.A. (“SYN”) para aquisição, direta ou indireta, de participação nos empreendimentos imobiliários a seguir listados e detidos pela SYN (“Transação”).

A Transação é composta pelos ativos abaixo:

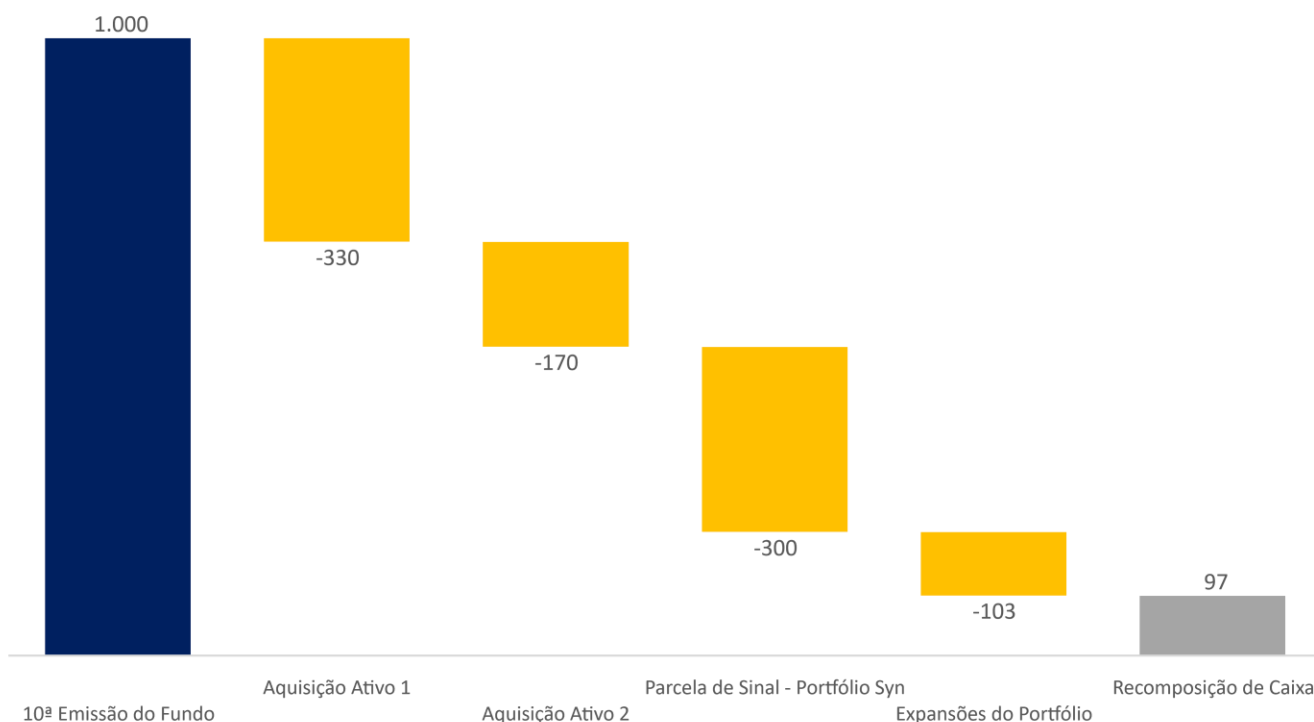
- i. 51,0% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP (“GPS”);
- ii. 32,0% do Shopping Cidade São Paulo, localizado em São Paulo/SP (“CSP”);
- iii. 52,5% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP (“TPS”);
- iv. 70,0% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“SMB”);
- v. 85,0% do Shopping Cerrado, localizado em Goiânia/GO (“SCR”); e
- vi. 23,0% do Shopping D, localizado em São Paulo/SP (“SHD”).

O valor total da Transação é de R\$ 1.850.000.000,00 (um bilhão, oitocentos e cinquenta milhões de reais), subdividido em quatro parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- i. Sinal de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na data de 27/02/24 em função da assinatura do MOU vinculante (“Sinal”);
- ii. Parcela de R\$ 630.000.000,00 (seiscentos e trinta milhões de reais) na data de assinatura dos documentos definitivos, incluindo os compromissos de compra e venda (“Primeira Parcela”);
- iii. Parcela de R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais) em dezembro de 2024, corrigida pelo CDI a partir da data de assinatura dos compromissos de compra e venda (“Segunda Parcela”); e
- iv. Parcela de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) em dezembro de 2025, corrigida pelo CDI a partir da data de assinatura dos compromissos de compra e venda (“Terceira Parcela” e, em conjunto com a Primeira Parcela e a Segunda Parcela, as “Parcelas a Prazo”)

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

Uso de Recursos da 10ª Emissão de Cotas do Fundo (R\$ mm)*

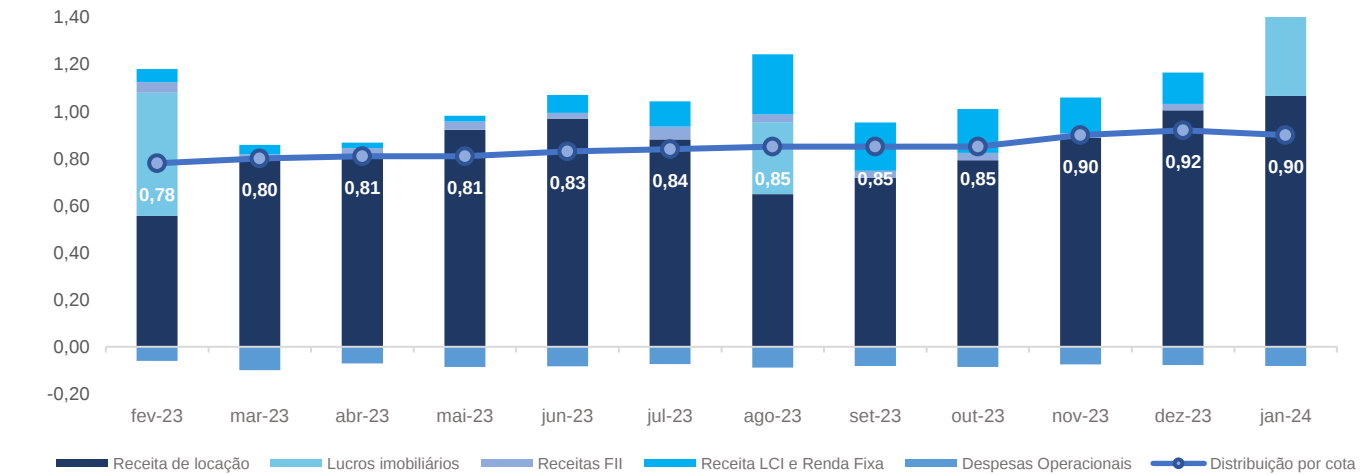


Na 10ª emissão de cotas do Fundo foi captado um montante total de aproximadamente R\$ 1 bilhão, que possui como objetivo a seguinte alocação de recursos:

- I. Aquisição de participação no Ativo 1 com um valor total de R\$ 330 mm. A transação atualmente encontra-se em processo de diligência e possui prazo estimado de conclusão até o final do 1º semestre de 2024.
- II. Aquisição de participação no Ativo 2 com um valor total de R\$ 170 mm. A transação atualmente encontra-se em fase final de diligência e assinatura do contrato de compra e venda e possui data estimada de conclusão em mar/24.
- III. Pagamento da parcela de sinal no valor de R\$ 300 mm realizado em 27/02/24 para aquisição do portfólio SYN, conforme divulgado em maiores detalhes no respectivo [Fato Relevante](#).
- IV. Investimento de R\$ 103 mm nas expansões de ativos (Shopping da Bahia, Shopping Cidade São Paulo e Internacional Shopping) do portfólio do Fundo, a ser realizado ao longo dos próximos meses.
- V. Recomposição de caixa no valor de R\$ 97 mm para fortalecimento das disponibilidades de liquidez do Fundo.

*Valores aproximados e estimados.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

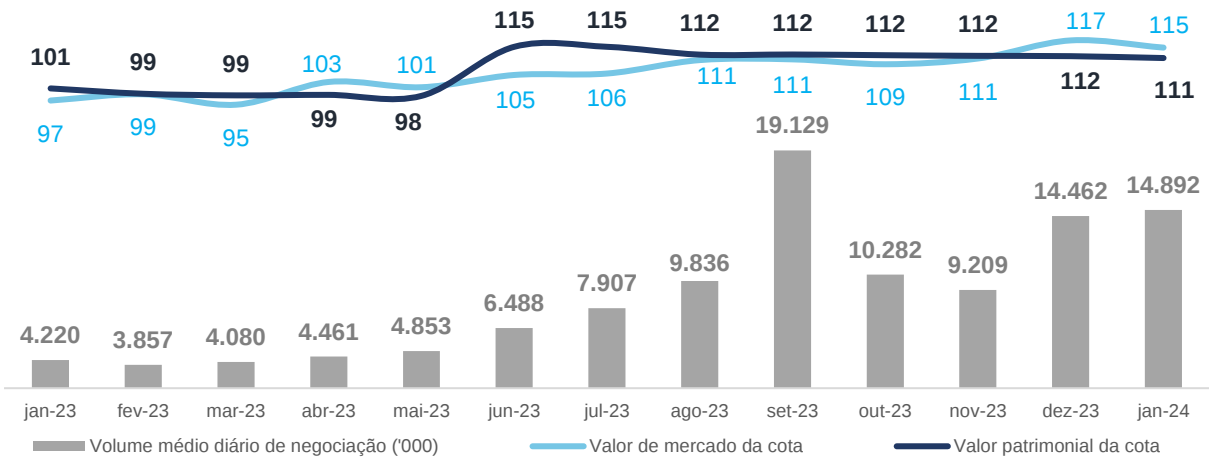


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 1,8 milhão de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 212 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 11,1 milhões, foi 25,0% abaixo da verificada no mês anterior, quando a liquidez foi impactada positivamente pela 10ª emissão de cotas do Fundo.

A cota encerrou o mês de fev/24 a R\$ 118,18.

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Malls FII	Fev-24	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	212.163.723	2.412.444.686
Número de Negócios	1.799.485	21.924.897
Giro (% do total de cotas)*	4,5%	55,1%
Valor de mercado	4.698.596.304	
Quantidade de cotas*	39.757.965	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 30.822.213 cotas subscritas até a 9ª emissão do Fundo, além de 8.935.752 unidades referente aos recibos das liquidações de Sobras, Montante Adicional, Direito de Preferência e Oferta da 10ª emissão do XP Malls.

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.

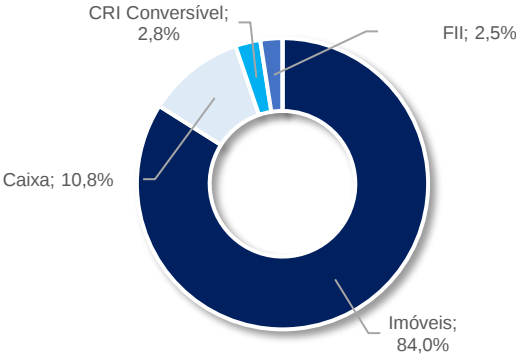
XP Malls FII	Jan-24 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	3.689.832.714	2.943.581.569
Valor Patrimonial da Cota	111,18	108,05
Cota XPML11	114,70	106,97
Ganho de capital bruto	-2,07%	15,86%
TIR Bruta (% a.a.) ³	8,90%	33,80%
Retorno Total Bruto	-1,28%	27,61%
IFIX	0,54%	18,55%
Diferença vs IFIX	-1,83 p.p.	9,05 p.p

¹Valor de fechamento. ²Média do período. ³Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Jan-24" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de janeiro de 2023, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2024.

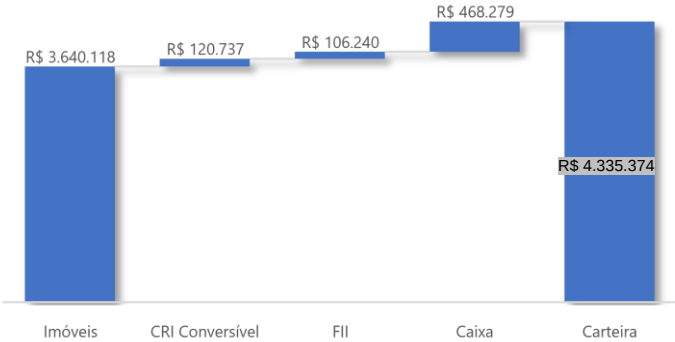
Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



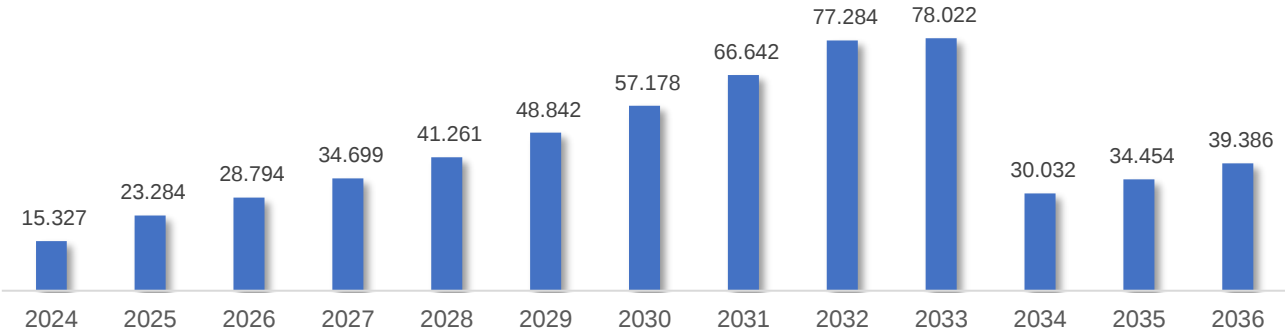
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Jan/23

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	159,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	170,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	181,7	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	61,6	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *

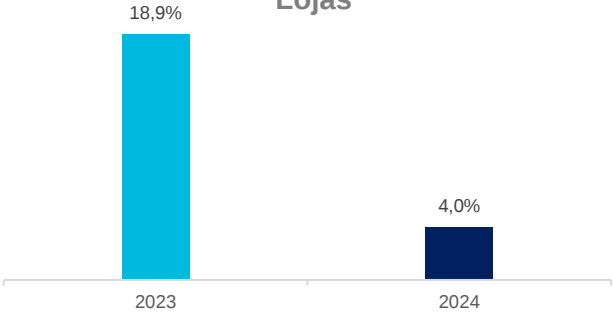
(*) Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 26/01/24, o Fundo realizou o pagamento de uma amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 88 mm nos CRIs das 469ª e 470ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

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

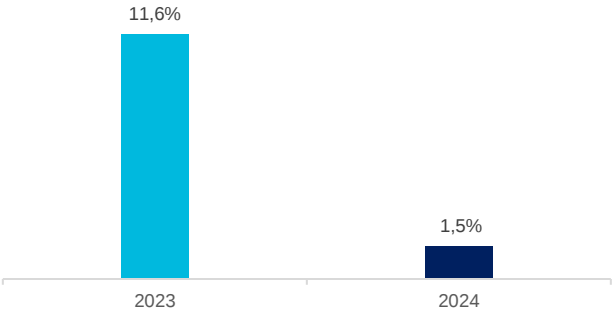


Indicadores Operacionais – Janeiro/2024

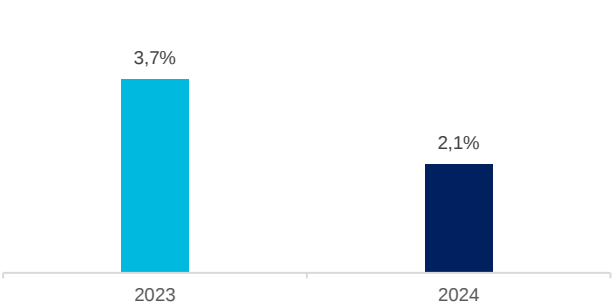
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



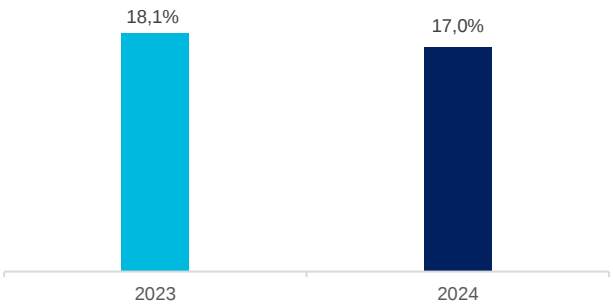
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



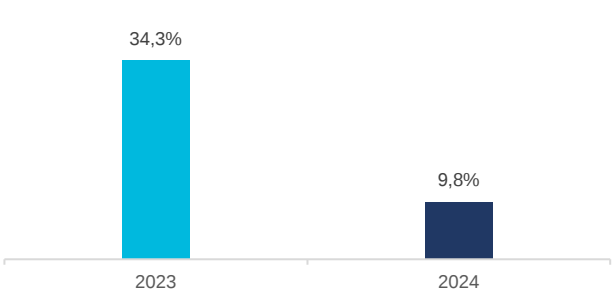
Descontos / Faturamento



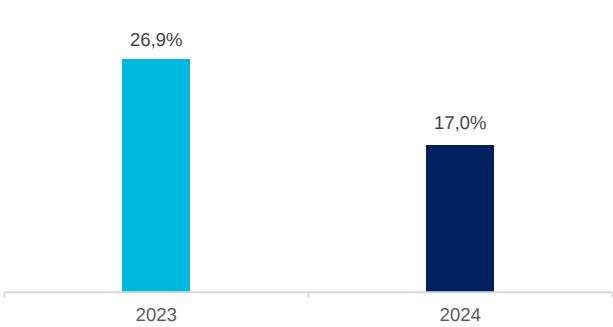
NOI Caixa / m² (variação anual)



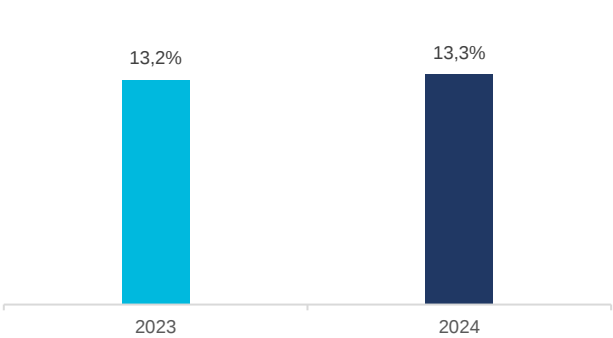
Vendas / m² (variação anual)



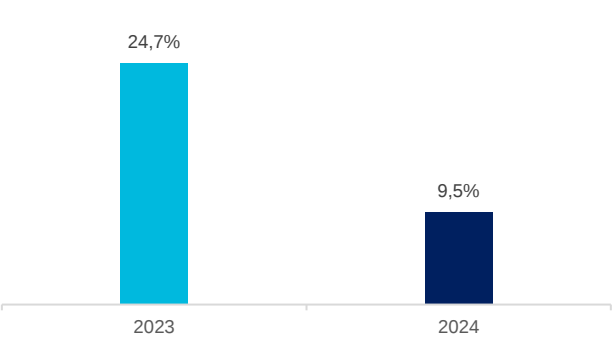
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

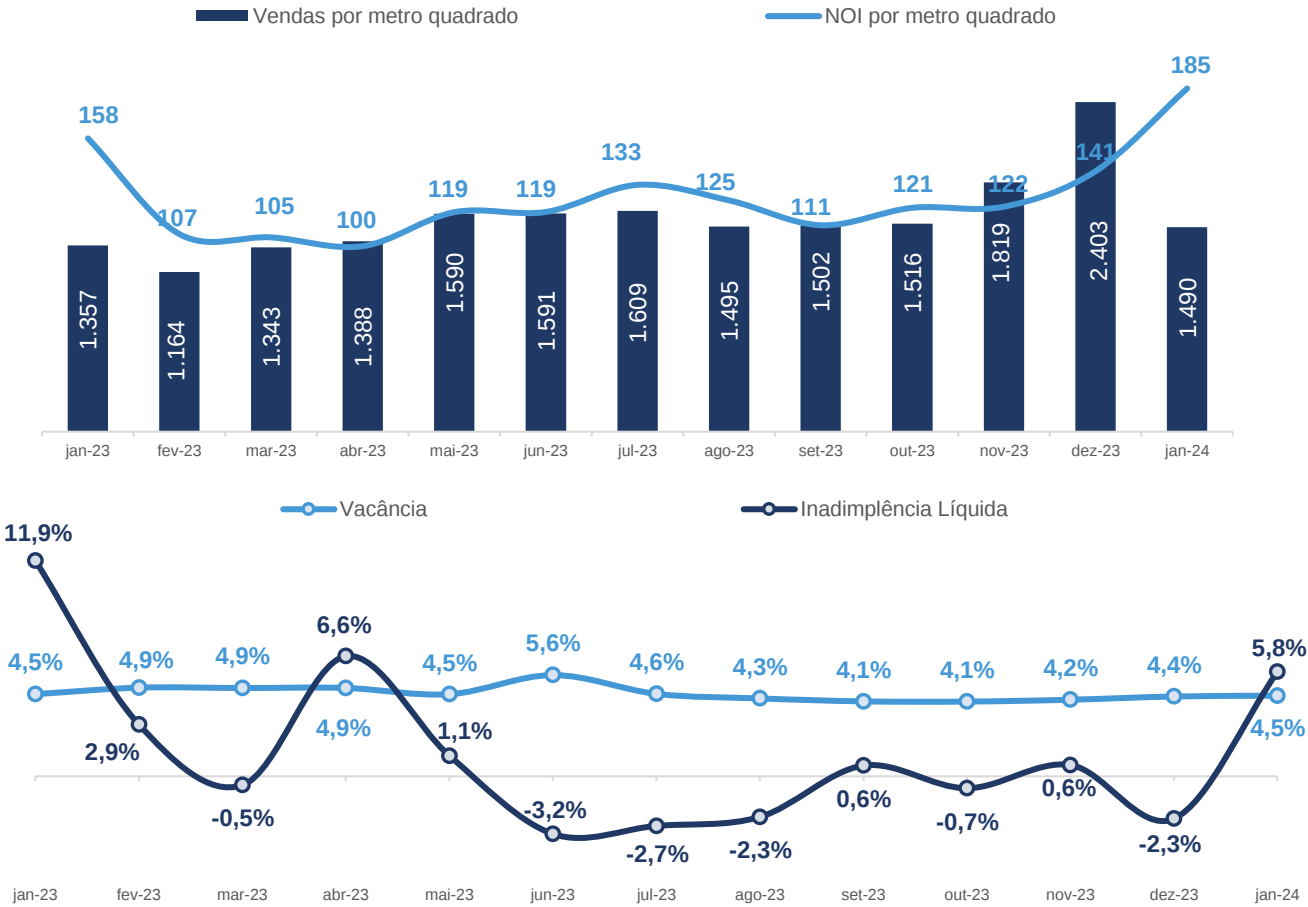


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jan-24	Ano (2024)	12 meses
ABL Total (m²)	616.899	616.899	558.553
ABL Próprio (m²) ¹	165.113	165.113	146.351
Vendas Totais (R\$) ²	919.734.326	919.734.326	10.960.832.807
Vendas/m² média (R\$)	1.490	1.490	1.576
NOI Caixa (R\$) Acumulado	30.599.833	30.599.833	220.693.588
NOI Caixa/m² (R\$) médio	185	185	124
Vacância (% ABL) média	4,5%	4,5%	4,5%
Inadimplência Líquida (%)	5,8%	5,8%	0,8%

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. Participações em ativos detidas através de FIIs listados foram excluídas da base de dados, caso solicitado pela respectiva administradora do ativo.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 13 meses.



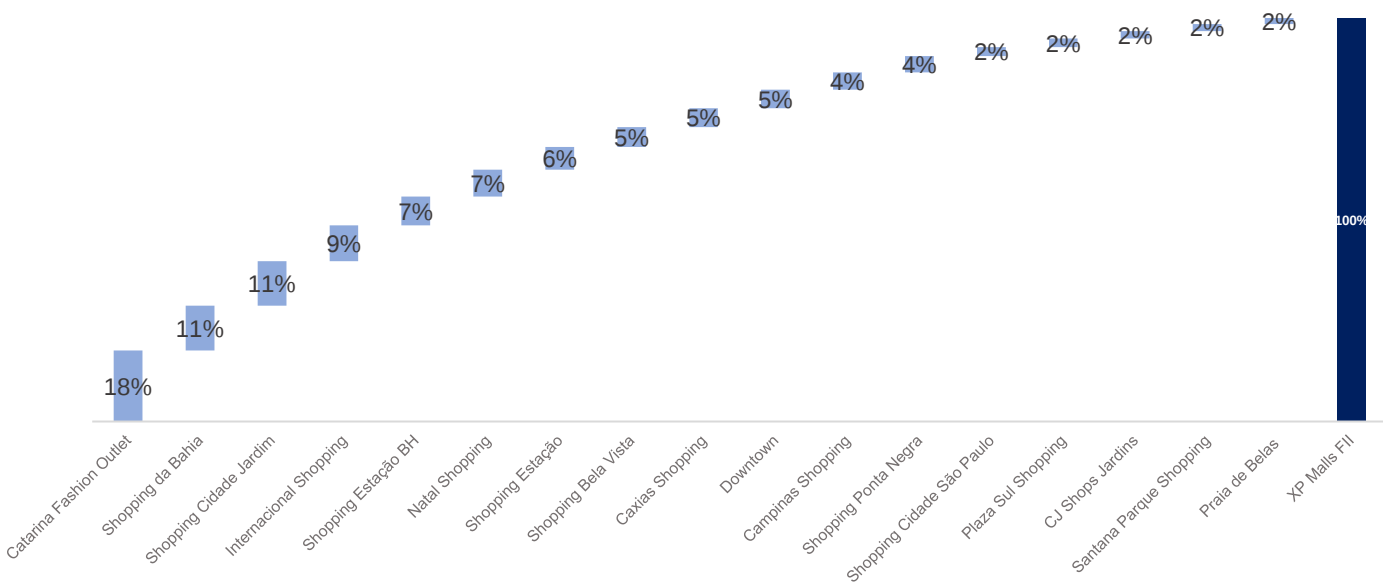
Shopping Centers

Carteira

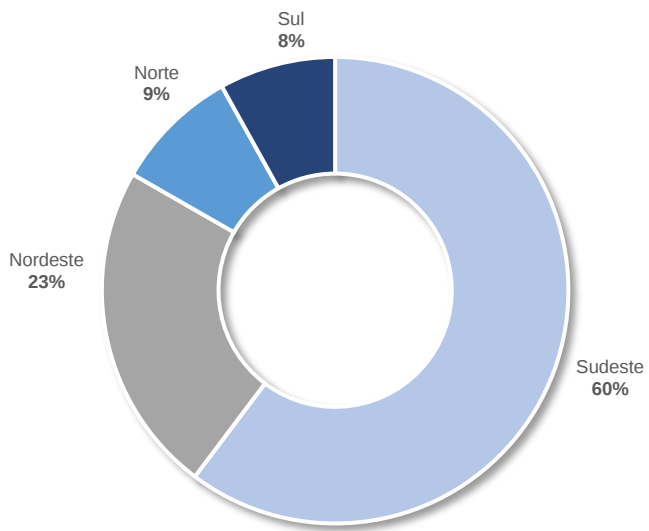
Em janeiro/24 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 10) do Fundo era composta por 17 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 617 mil m² e mais de 3.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou no mês mais de 165.000 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.

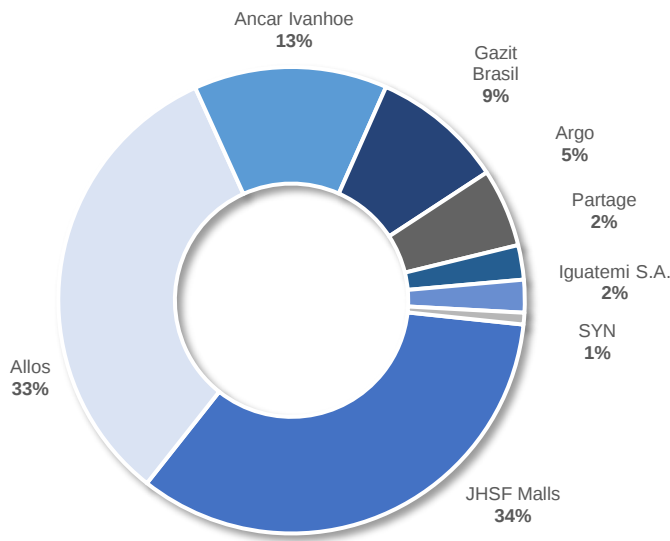
NOI - Jan/24



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



Shopping Centers em Operação

São Roque, SP

Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **50.835 m²**
Qtde. Lojas: **265**
Participação¹: **39,99%**
Inauguração: **2014**

Guarulhos, SP

Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador: **Gazit**
ABL Total: **75.721 m²**
Qtde. Lojas: **390**
Participação: **19,90%**
Inauguração: **1998**

São Paulo, SP

Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Allos**
ABL Total: **24.039 m²**
Qtde. Lojas: **207**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **1994**

São Paulo, SP

CJ Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.626

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **4.499 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: **Allos**
ABL Total: **28.181 m²**
Qtde. Lojas: **126**
Participação: **17,50%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **47.080 m²**
Qtde. Lojas: **177**
Participação: **19,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **SYN**
ABL Total: **16.906 m²**
Qtde. Lojas: **147**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **2015**

São Paulo, SP

Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: **Allos**
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: **36.152 m²**
Qtde. Lojas: **165**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **1994**

Rio de Janeiro, RJ

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000

Administrador: **Allos**
ABL Total: **57.000 m²**
Qtde. Lojas: **211**
Inauguração: **1993**

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.145 m²**
Qtde. Lojas: **191**
Participação: **24,99%**
Inauguração: **2012**

Shopping Centers em Operação

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Avenida Tancredo Neves, 148

Administrador: **Allos**
ABL Total: **70.509 m²**
Qtde. lojas: **418**
Participação: **18,10%**
Inauguração: **1975**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **36.349 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **39,99%**
Inauguração: **2013**

Porto Alegre, RS

Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1181

Administrador: **Iguatemi**
ABL Total: **47.205 m²**
Qtde. lojas: **235**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **1991**

Natal, RN

Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **28.363 m²**
Qtde. lojas: **170**
Participação: **45,00%**
Inauguração: **1992**

Belo Horizonte, MG

Shopping Estação BH



Av. Cristiano Machado, 11.833

Administrador: **Allos**
ABL Total: **37.530 m²**
Qtde. lojas: **239**
Participação: **40,00%**
Inauguração: **2012**

Curitiba, PR

Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2775

Administrador: **Allos**
ABL Total¹: **27.663 m²**
Qtde. lojas: **113**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **1997**

¹ABL exclusiva da operação de varejo do empreendimento.

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 PODERÃO 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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Administração Fiduciária