



Objetivo do Fundo:

O XP Selection FOF de FII tem por objeto realizar investimentos imobiliários preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário. Além de Cotas de FIIs, o XP Selection pode investir em LCIs, CRIs e outros títulos do mercado imobiliário

Informações Gerais:

Início do Fundo:

10/07/2019

CNPJ:

30.983.020/0001-90

Código B3:

XPSF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 388.991.107,07

Quantidade de Cotas:

4.330.214

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 89,83

ISIN:

BRXPSFCTF009

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Taxa de Administração:

1,00% a.a. (mínimo de R\$ 25 mil mensais)

Taxa de Performance:

20% sobre o IFIX

Número de cotistas:

21.263 cotistas

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

No último mês de 2021 o destaque internacional mais uma vez esteve atrelado as decisões do FOMC (*Federal Open Market Committee*). O comitê do Fed sinalizou o encerramento do programa de compras de ativos (*Tapering*) mais cedo do que o anteriormente previsto, a expectativa agora é que se encerre no fim do 1º trimestre de 2022. Entretanto, tal decisão acabou por “forçar” o Comitê a alterar seu discurso com relação à inflação, deixando de ter característica transitória e passando a ser considerada persistente pelos membros do comitê, sinalizando portanto, uma tolerância menor com a inflação. Tal alteração de discurso resultou na antecipação das expectativas do mercado com relação ao aumento de juros, segundo a precificação das curvas de mercado, a primeira elevação estaria sendo esperada para logo em seguida ao fim do processo de *tapering*.

Outro destaque no mês foi o avanço exponencial da nova variante do coronavírus, Ômicron. Com uma dinâmica de crescimento muito forte de casos confirmados ao redor do globo, todavia, com número de internações e mortes não acompanhando proporcionalmente o número de casos confirmados. Os impactos desta nova variante na economia americana inicialmente nos parecem limitado, não observamos mudanças significativas no nível de mobilidade, por exemplo. A dúvida que fica é se as medidas adotadas em países com política de Covid zero como China e Austrália levarão a um prolongamento das dificuldades enfrentadas pelas cadeias produtivas.

Apesar deste cenário de pandemia descrito e do novo ciclo de aperto monetário por parte do Fed, ainda acreditamos que os EUA seguirá sendo um dos principais polos de crescimento econômico ao longo de 2022.

Do lado político brasileiro tivemos a aprovação da PEC dos Precatórios, o que apesar de alterar diversas regras fiscais em virtude do novo programa de auxílio do governo federal, acabou por se traduzir em melhor desempenho dos ativos de risco, dado que inicialmente ajudou a descartar piores cenários em termos de política fiscal. No entanto, no fechamento do ano tivemos nova surpresa negativa para o fiscal, com o governo editando uma medida provisória visando uma nova rodada de desoneração da folha de pagamentos. O resultado é um impacto adicional de R\$ 10 bilhões no teto de gastos. Da maneira como esta uma última medida foi realizada, pode-se gerar questionamentos e até uma discussão se um crime de responsabilidade fiscal foi cometido pelo governo federal, o que dependendo da forma como for abordada, pode tornar ainda mais inviável a agenda legislativa neste novo ano que se inicia.

Com relação a política monetária a ser implementada pelo Banco Central em 2022, mesmo com os últimos números de inflação deixando de surpreender negativamente, ou seja, vindo em linha com o esperado, as expectativas do mercado para Selic já atingem de 11,75% a 12,00% para o final deste ciclo de aperto monetário. Acreditamos que haverá pressão sobre o Banco Central para começar a baixar os juros se confirmado este enfraquecimento da atividade econômica ao longo do primeiro semestre, no entanto, neste momento também acreditamos que o BC irá seguir com seu atual plano de voo, ou seja, manterá a Selic mais elevada por mais tempo, buscando controlar as expectativas de inflação e consequentemente reconstruir sua credibilidade.

Falando sobre a indústria de FIIs, esta passou por forte recuperação ao longo de dezembro com o IFIX apreciando-se 8,8%. Todos os segmentos tiveram variação positiva com destaque para a retomada dos fundos de tijolo. A liquidez observada foi bem inferior a média, com baixa profundidade nos *books*, o que em conjunto com o aumento do volume de compras por parte dos investidores pessoa física, são variáveis que podem ter ajudado neste movimento surpreendentemente positivo. Entretanto, esta recuperação não foi suficiente para retirar o IFIX do território negativo em 2021, o índice finalizou o ano com queda acumulada de 2,3%. O cenário inflacionário apesar de ainda desafiador, deixou de deteriorar-se, tivemos o IPCA referente a novembro aquém das expectativas, e o tamanho de aperto monetário nos parece definido, considerando que não teremos novas disrupções de preços significativas. A expectativa para taxa Selic em 2022 atingiu 11,75% segundo último dado publicado no relatório Focus, enquanto as expectativas em relação a inflação para 2022 se mantiveram ao redor de 5%. Apesar do cenário ainda desafiador, em nossa visão a indústria segue com oportunidades a níveis bem atrativos quando considerado diversas métricas de *valuation*.

O Time de Gestão mantém parcela preponderante alocada em FIIs de CRIs e realizou uma alocação direta em novo CRI indexado ao CDI, o qual possui como lastro debêntures lastreadas em recebíveis de empreendimentos da Embraer, empresa de altíssimo padrão e referência na região sul do país, a operação conta com garantias robustas, conforme descrito na seção de Crédito Imobiliário (CI) deste relatório. Entendemos que a estratégia adotada de concentrar as alocações em ativos lastreados em operações de crédito, deve mitigar a volatilidade do fundo nos próximos meses, dado as estruturas de garantias envolvidas em tais instrumentos financeiros. O cenário que vislumbramos para 2022 permanece desafiador com incertezas em torno da recuperação econômica global, política fiscal doméstica e proximidade das eleições. Ao longo do segundo semestre adotamos a estratégia de otimizar a linha de rendimentos no resultado do fundo, e com a movimentação parcimoniosa do portfólio conseguimos manter o nível dos rendimentos neste período, mesmo em um cenário extremamente adverso para realização de ganhos de capital em FIIs, o que no final se mostrou superior a média de entrega de rendimentos dos FoFs concorrentes da indústria. Tal resultado nos permitiu contabilizar uma taxa performance ao final de 2021 e o Time de Gestão se comprometeu a diferir o pagamento de tal montante de acordo com o resultado caixa do fundo, prezando pela baixa volatilidade de rendimentos distribuídos aos investidores. Este diferimento é permitido perante regulamento do Fundo limitado ao exercício social do mesmo e ocorrerá de maneira discricionária pelo gestor e comunicado ao administrador, mantendo assim uma provisão de performance a pagar em seu balanço. Lembrando que a gestão não recebeu taxa de performance desde o fim 1º semestre de 2020 e adicionalmente, ao fim do 1º semestre de 2021 os gestores optaram por não receber o valor de performance em virtude da Assembleia com alterações do regulamento ter sido realizada recentemente, em 30/04/2021.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de 81,80 reais por cota “ex-proventos”, com um *dividend yield* de 10,3% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 89,83 reais “ex-proventos”, com um *dividend yield* de 9,4% anualizado.

Importante lembrar que o investidor pode acompanhar a cota patrimonial do XPSF11 e o comparativo com o valor da cota de mercado diariamente em nosso site: <https://www.xpasset.com.br/xpsf/cotas-patrimoniais/>

Distribuição de Rendimentos

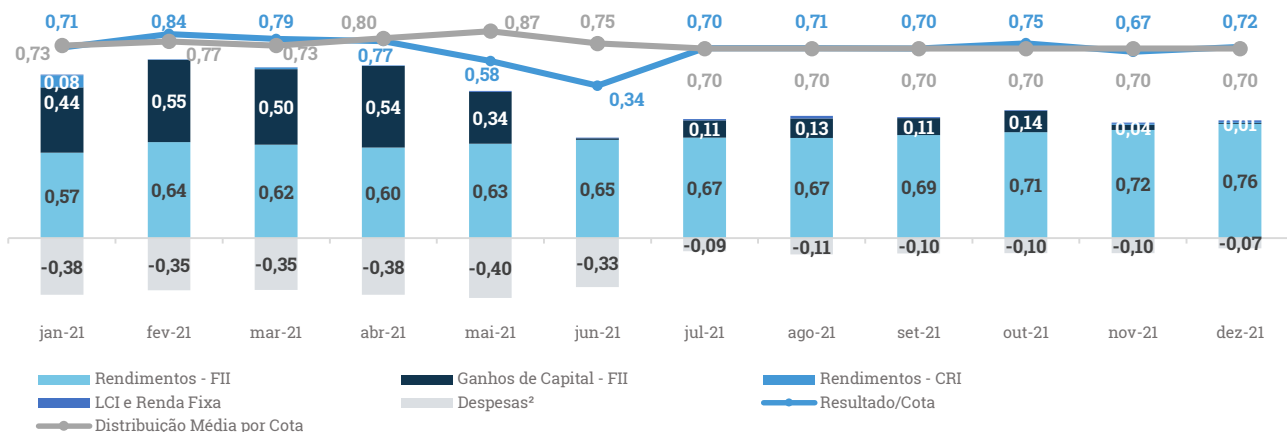
	dez/21	2º sem. 2021	2021
Fluxo Financeiro			
Receitas¹	3.394.283	20.858.392	47.788.891
Rendimentos – FII	3.291.154	18.219.352	34.316.722
Ganhos de Capital – FII	31.320	2.351.364	12.683.371
Rendimentos – CRI	30.300	57.439	468.863
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	41.508	230.237	319.934
Despesas²	-293.185	-2.463.539	-11.885.413
Despesas Operacionais	-255.610	-1.940.579	-8.710.794
IR Sobre Receita Financeira	-6.537	-49.001	-67.858
IR Sobre Ganho de Capital	-31.038	-473.960	-3.106.761
Resultado	3.101.098	18.394.852	35.903.478
Rendimento Distribuído	3.031.150	18.186.899	38.322.394
Distribuição Média por Cota	0,70	0,70	0,74

(1) Rendimentos - FII: Receita auferida com base nos rendimentos distribuídos dos fundos investidos pelo XPSF11. Ganhos de Capital - FII: Considera o resultado gerado pelas vendas das cotas dos fundos investidos pelo XPSF11. Rendimentos - CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualizações monetária realizados pelos devedores. Ganhos de Capital - CRI: Considera o resultado realizado através das vendas de CRI no mercado.

(2) Despesas Operacionais: Relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: Relacionada ao recolhimento de imposto de renda sobre os rendimentos de investimentos realizados em ativos não isentos. IR Sobre Ganho de Capital: Referente ao imposto de renda recolhido sobre os ganhos de capital auferidos nas vendas das cotas dos fundos investidos pelo XPSF11.

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota³

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota:

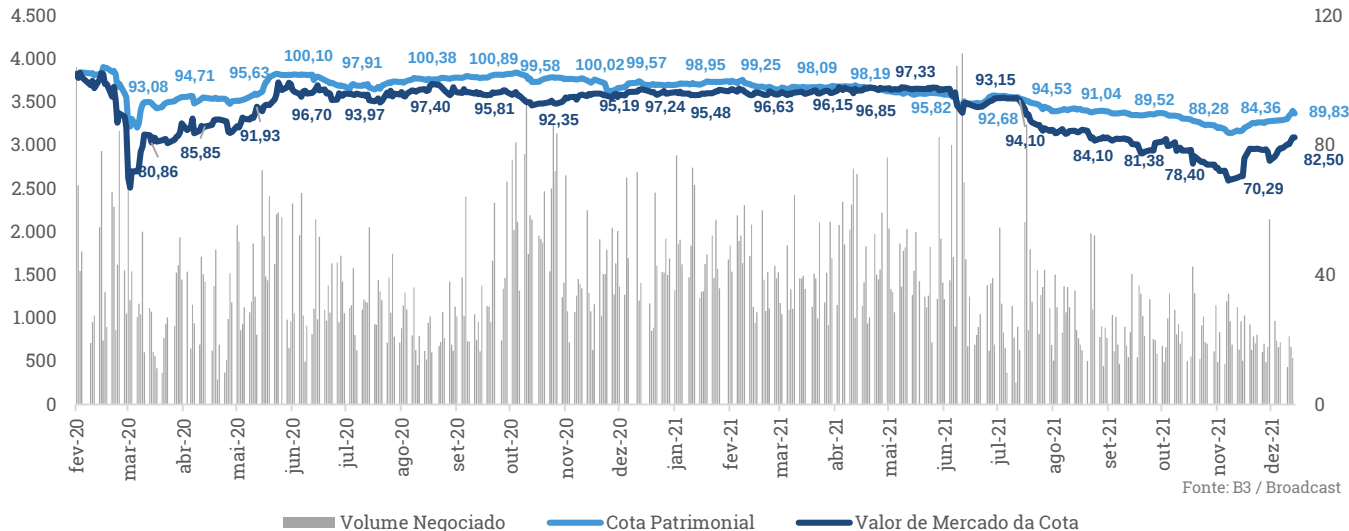


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo:



Fonte: B3 / Broadcast

Liquidez

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram 7.082.442 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 651,9 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,4 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 82,50 por cota, sendo R\$ 0,70 por cota divulgados no encerramento do pregão do dia 30/12/2021.

XP Selection FoF - FII

dez/21

Presença em pregões

100%

Volume negociado

16.516.588

Número de Negócios

213.920

Giro (% do total de cotas)

4,94%

Valor de mercado

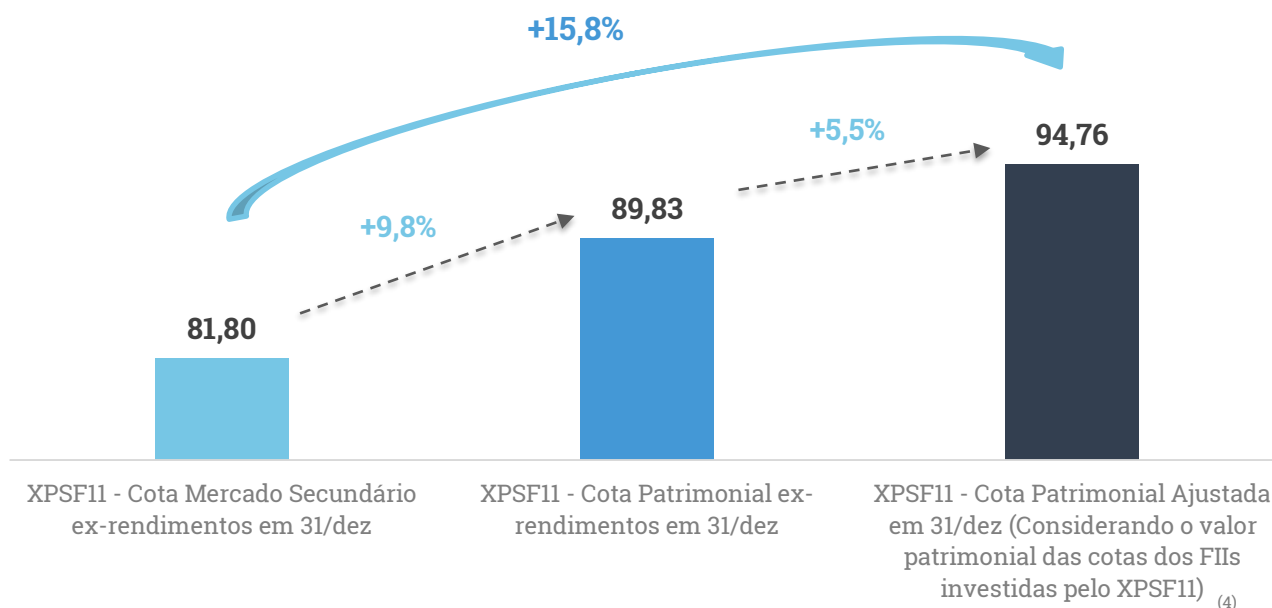
R\$ 357.242.655

Quantidade de cotas

4.330.214

Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

Uma das principais características de um Fundo de Fundos Imobiliário (FoF) é que seus ativos são precificados a mercado, ou seja, o portfólio de cotas de FIIs que um FoF possui, varia diariamente de acordo com os valores de fechamento destes FIIs negociados na B3. Com isso, em momentos de turbulência como o atual, onde as cotas de FIIs se desvalorizam de maneira generalizada no mercado secundário, a cota patrimonial dos FoFs também acaba se depreciando. No entanto, consideramos que o movimento de correção das cotas no mercado secundário dos próprios FoFs tem sido exagerado, no caso do XPSF por exemplo, proporciona um valor de cota para os investidores bem descontado em relação ao valor patrimonial atual do Fundo e um desconto ainda mais relevante quando considerado o valor patrimonial dos FIIs presentes no portfólio do XP Selection. Portanto, inserimos esta seção para facilitar o comparativo dos valores entre tais cotações aos investidores.



(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 30/11/2021.

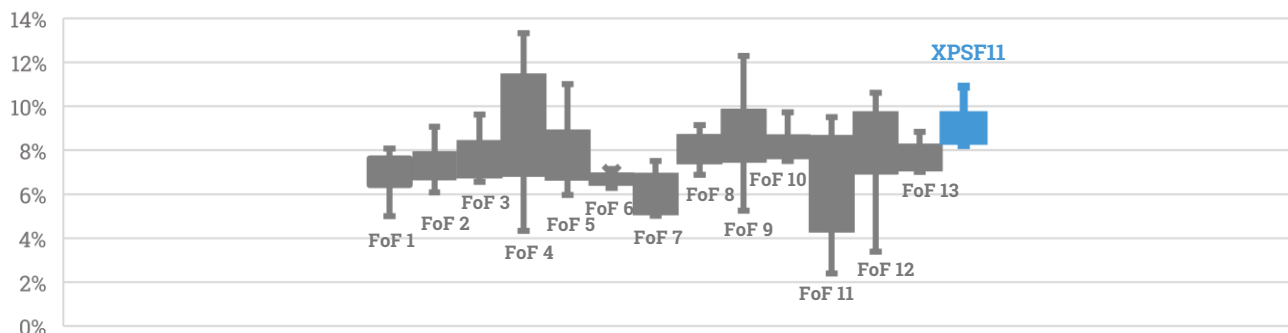
Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura.

Fonte: B3, XP Asset Management

Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

Abaixo publicamos o histórico de *dividend yield* do XPSF11 considerando as cotas patrimoniais de fechamento dos meses, comparando-o aos demais FoFs presentes em nossa Watchlist. Tal gráfico tem como objetivo mostrar a previsibilidade dos dividendos distribuídos neste segmento. Aqueles fundos que possuem o diagrama com menor dispersão, tratam-se de FIIs que estão conseguindo manter as suas distribuições de maneira mais estável e sem grandes variações ao longo do tempo. Por outro lado, aqueles FIIs que possuem uma maior dispersão (caixinhas maiores), são aqueles que entregaram uma maior volatilidade nas distribuições de rendimento no período, e portanto, nesta métrica podem ser considerados menos previsíveis. Podemos observar que o XP Selection além de possuir um dos valores distribuídos mais estáveis também se encontra em patamar médio superior a maioria dos demais FIIs em termos de distribuição.

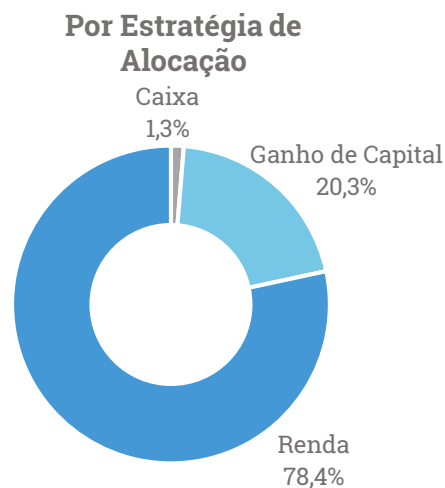
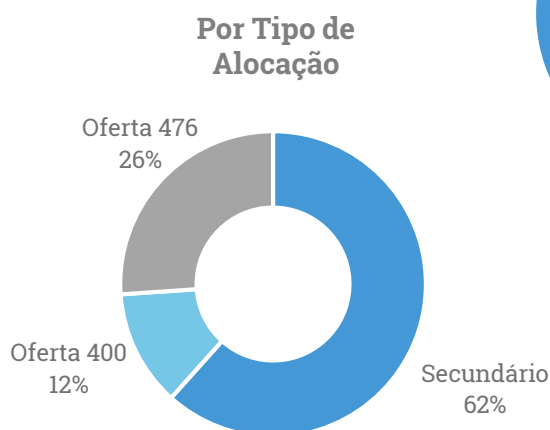
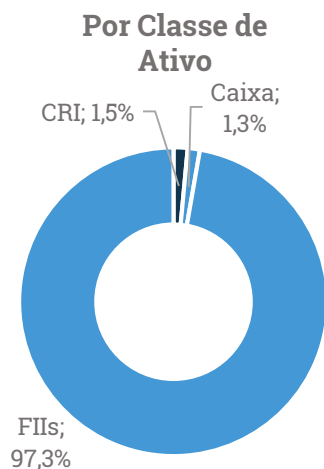
Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Novembro/21 - Cota Patrimonial



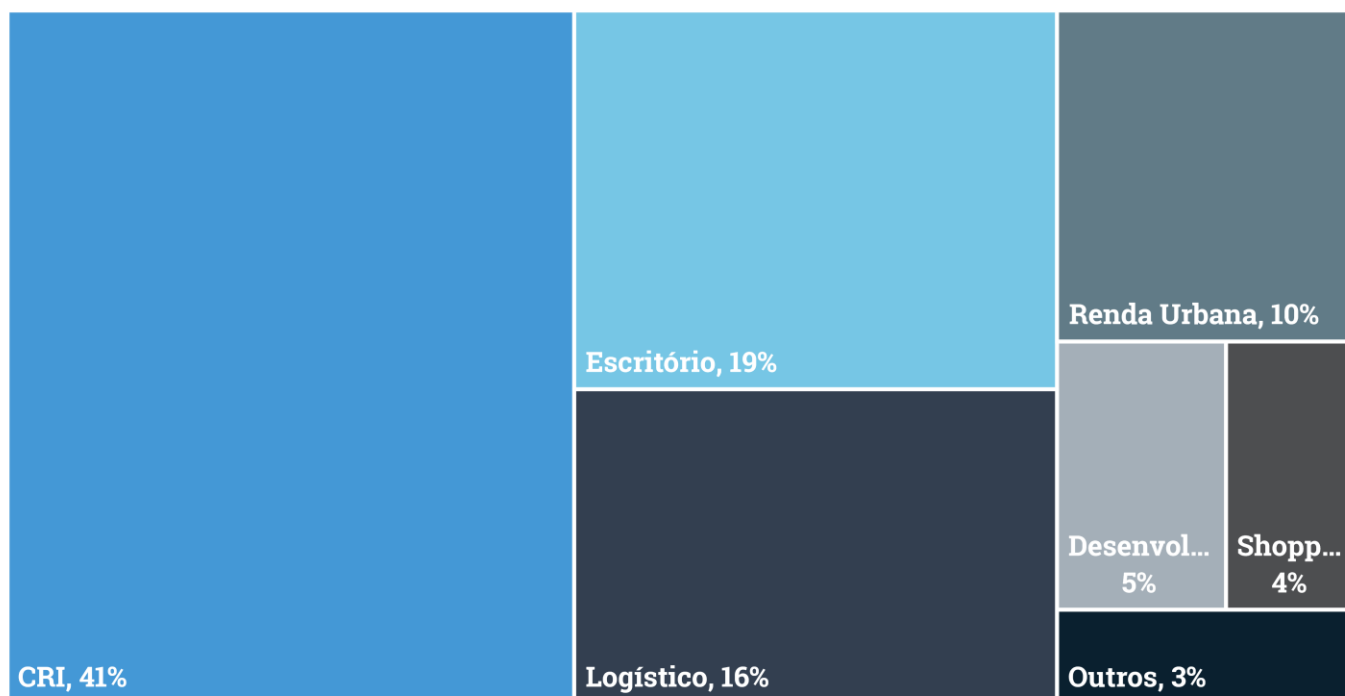
Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 30/11/2021, última data disponível dos informes mensais.

Dados considerados para FIIs com mais de 12 meses de histórico e desde Fev/20, início das negociações do fundo XP Selection em bolsa.

Portfólio (% dos Ativos)



Por Segmento de atuação dos FIIs



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 31/12/2021 o XP Selection detinha alocação de 41% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de 1,5% adicional alocado em CRIs diretamente. O Time de Gestão segue acreditando que uma alocação direta ou indiretamente em CRIs tende a ter uma performance relativa melhor quando comparada aos fundos de tijolos nos próximos meses. Mesmo com os FIIs de tijolos ainda apresentando descontos quando analisados diversas métricas de *valuation* tais como valor de mercado sobre valor da cota patrimonial ou custo de reposição dos ativos, o cenário apresentado com incertezas em torno da recuperação econômica global dado os novos ciclos de aperto monetário ao redor do globo, dúvidas em relação a política fiscal doméstica e proximidade das eleições nos faz acreditar que a volatilidade nos preços dos ativos de renda variável permanecerá elevada nos próximos meses, e crer em uma recuperação mais lenta nos preços das cotas dos FIIs da classe de tijolos. Com isso, seguimos parcimoniosos em relação a novas alocações nesta classe a exposição nesta classe.

Neste mês aproveitando-se da recuperação de preços de alguns ativos optamos por gerar uma liquidez marginal no portfólio de FIIs com o objetivo de posteriormente seguir alocando o caixa remanescente diretamente em CRIs indexados ao CDI, e com isso incrementar o resultado do fundo advindo de renda, dado a indexação de tais ativos à taxa livre de risco e o atual momento onde temos expectativa de que as taxas de juros permanecerão em níveis elevados ao longo de todo o ano de 2022. Ao longo do mês realizamos apenas uma aquisição incremental em GTWR11 após a formalização do aditamento do contrato de locação do ativo, a qual consideramos satisfatória e acreditamos que deveria se traduzir em uma diminuição do desconto do preço das cotas do FII no mercado secundário. Do lado das alienações, somamos um montante de aproximadamente R\$ 4,1 milhões no período, representando cerca de 1% do patrimônio do fundo. Ao todo as alienações geraram ganho de capital de R\$ 31 mil neste mês. Abaixo encontram-se os quadros resumos das principais vendas e alocações realizadas no mês.

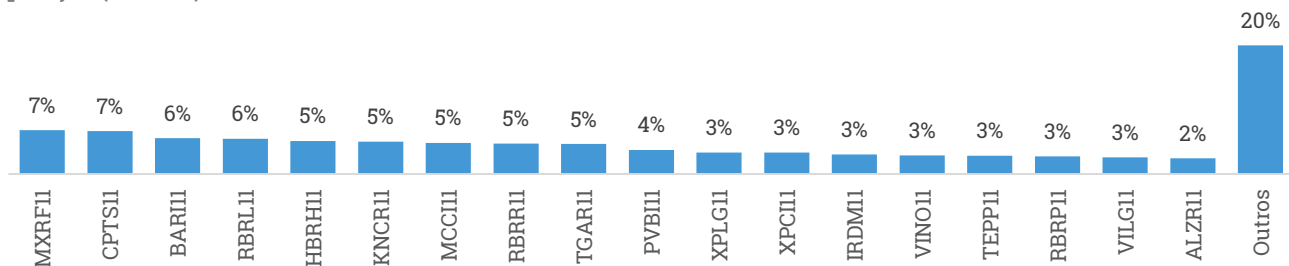
Vendas de cotas no mês:

1.	24.659 cotas de KNIP11:	R\$ 2,6 mm
2.	11.544 cotas de MCC11:	R\$ 1,2 mm
3.	2.286 cotas de BAR11:	R\$ 0,2 mm
4.	1.327 cotas de RBRY11:	R\$ 0,1 mm

Alocações no mês:

1.	1.457 cotas de GTWR11:	R\$ 0,1 mm
----	------------------------	------------

Exposição (% do PL)



Crédito Imobiliário (CI)

O Time de Gestão seguiu com a estratégia iniciada no mês anterior, a qual seria de elevar a alocação direta em CRI, e neste mês de dezembro realizamos nova alocação no CRI Embraed conforme características descritas no item (b) e quando abaixo.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito dos ativos de crédito imobiliário presente na carteira.

- (a) CRI Vitacon (20I0718026): o CRI é lastreado em recebíveis imobiliários de dois empreendimentos da Vitacon, localizados em bairros nobres da cidade de São Paulo (Jardins e Moema), com cerca de 70% de unidades vendidas desde os respectivos lançamentos. O ativo contém (i) AF dos imóveis, (ii) CF dos recebíveis, (iii) Promessa de CF dos recebíveis futuros, (iv) Fiança dos sócios da Vitacon, (v) AF das cotas das SPEs, (vi) Fundo de Reserva e (vii) Fundo de obras no valor de 110% do valor remanescente das obras. Os CRIs contemplam ainda o mecanismo de *cash sweep*, com amortizações extraordinárias do saldo devedor, conforme evolução das vendas dos estoques e foram adquiridos a taxa de CDI + 4,00% a.a. (série Sênior).
- (b) CRI Embraed II (20F0870073): o CRI tem como lastro debêntures lastreadas em recebíveis de empreendimentos da Embraed, empresa de altíssimo padrão e referência na região sul do país. A emissão conta com garantias robustas, a saber: (i) AF de dois terrenos no valor total de R\$ 26,5 milhões, (ii) CF dos recebíveis com razão mínima de 1,50x sobre a PMT do mês, (iii) aval dos sócios, (iv) FR de 1,50x a PMT vincenda e (v) contratação da Certificadora de Crédito Imobiliário (CCI) para acompanhamento dos fluxos de recebíveis, garantindo qualidade no monitoramento dos recebíveis

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquisição	Periodicidade
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	3.792	2,91	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	2.998	3,00	22/12/2021	20/08/2026	CDI +	5,49%	Mensal

Fonte: XP Asset Management

Análise sobre os segmentos de FIIs

O time de gestão continuou analisando os FIIs pertencentes a sua "Watch List", e abaixo encontra-se uma breve descrição do que esperamos para cada classe de fundo alvo de investimentos pelo XP Selection.

Fundos de CRI

O que esperar: Consideramos a classe de fundo mais resiliente no curto prazo em virtude das estruturas de garantias envolvidas nos ativos finais. O ainda vigente ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central significativamente em território contracionista e manutenção dos juros em patamares elevados por mais tempo, tende a beneficiar fundos com maior proporção de ativos em CDI, ao mesmo tempo, apesar de acreditarmos num arrefecimento da persistência inflacionária nos próximos meses, os dados mais recentes divulgados ainda mostram uma dispersão elevada nos componentes dos índices, o que ainda deve manter os dividendos de fundos mais alocados nos indexadores de inflação em níveis elevados nos próximos meses. Seguimos enxergando melhores oportunidades em FIIs cujos gestores realizam a própria estruturação das operações, ou seja, podem acelerar o processo de estruturação para aproveitar este momento de juros em patamares elevados, e naqueles gestores que estão mais focados em operações *high grade*. Julgamos que o "repasse" de uma elevação de juros desta magnitude às novas operações estruturadas deve ser realizado de maneira mais efetiva nestes portfólios do que em portfólios *high yield*, os quais hoje já possuem taxas de originação de créditos bem elevadas.

Fundos de Escritório

O que esperar: Apesar da forte correção de preços observada nesta classe ao longo de dezembro, não acreditamos que tal recuperação seguirá de maneira contínua nos próximos meses, mas sim que ainda haverá muita volatilidade. Ao nosso ver, as métricas de *valuation* como custo de reposição dos ativos se ainda se mostram ainda mais atrativas e transações de compra e venda de lajes corporativas recentes em São Paulo mostram um aquecido mercado de ativos reais. Entretanto, o cenário político e econômico desafiador para este ano que se inicia e novas variáveis como a disseminação da Ômicron no país tendem a retardar a recuperação dos ativos no curto prazo.

Fundos de Galpão Logístico

O que esperar: Estamos com uma expectativa de rendimentos estáveis no curto prazo, com possíveis incrementos marginais derivados de novas correções monetários dos contratos de locação, dado o nível de inflação superior também no IPCA referente a 2021. O desempenho das cotas no mercado secundário deve continuar atrelado as movimentações das curvas de juros no Brasil, dado a atipicidade na maior parcela dos contratos de locação do segmento. Conforme comentamos em relatórios anteriores, seguimos alocados em FIIs que possuem gestão ativa, ou seja, aqueles gestores que já provaram que conseguem reciclar seus portfólios e dedicam parcela do fundo ao desenvolvimento de novos ativos.

Fundos de Renda Urbana

O que esperar: Nosso entendimento permanece sendo de que os FIIs do segmento devem continuar entregando rendimentos em linha com os valores atuais. O risco a ser monitorado neste ano é a evolução da disseminação da Ômicron, se isto pode se traduzir em novas medidas de restrição por parte dos governos. Neste momento nos parece um risco menos provável dado que a evolução do números de mortes e internações não tem seguido proporcionalmente o número de casos positivos. Além disso, a melhora no nível emprego que temos observado, tende a proporcionar juntamente com a elevação do salário mínimo neste início de ano uma melhora de renda significativa em boa parte da população, podendo impulsionar serviços e varejo. Portfólios que detêm imóveis cuja parcela da receita de locação é variável e relacionada ao nível de vendas nestas unidades podem ter boa performance.

Fundos de Shopping

O que esperar: Seguimos observando números operacionais melhores de maneira geral nos portfólios do segmento com muitos estabelecimentos já tendo atingido níveis de receita, ocupação e inadimplência equivalentes ao período pré-pandemia. Os dados observados referentes aos períodos de Black Friday e Natal estiveram um pouco aquém das expectativas de maneira geral, o que nos leva a crer que resultado foi derivado da perda de poder de compra da população por conta da persistência inflacionária. Conforme já destacado na seção de Fundos de Renda Urbana, esta perda tende a ser pelo menos parcialmente revertida, no entanto o risco Ômicron e o cenário econômico adverso nos faz ser mais cautelosos em relação a novas alocações neste segmento no curto prazo. Tendo dito isto, continuamos com perspectiva positiva para o segmento no longo prazo, e acreditamos que estabelecimentos voltados as classes médias/altas, devem ter uma performance relativa mais favorável ao longo deste ano.



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 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos