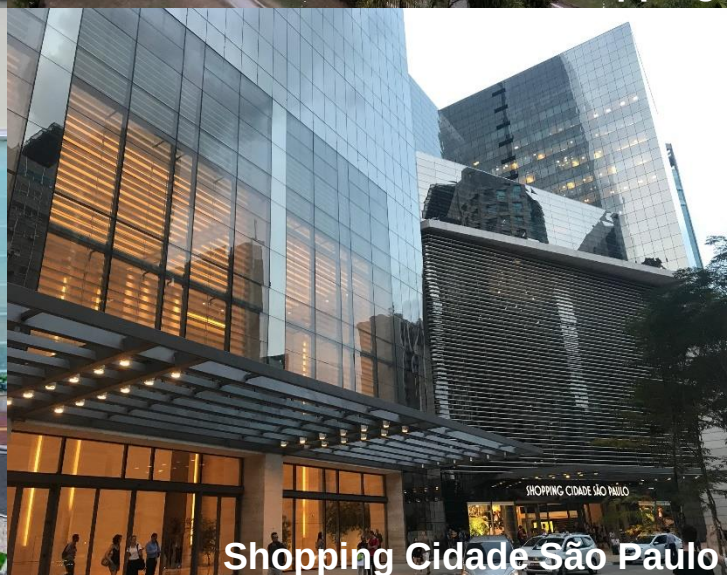






Objetivo do Fundo:

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\$ 6.621.513.685

Quantidade Cotistas:

535.741

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.

Comentário do Gestor

O mês de julho é tradicionalmente marcado pelas férias escolares, período em que muitas famílias que costumam frequentar os *shopping centers* aproveitam para viajar, e quando é esperado um grande fluxo de pessoas e veículos nos empreendimentos. Impulsionado pelas ações das administradoras (feiras temáticas, gincanas e eventos em geral) somadas ao lançamento de filmes *blockbusters* que ajudaram no resultado positivo nas vendas do segmento de alimentação e a receita de estacionamento devido à complementariedade entre as atividades, o mês teve uma performance positiva.

No cenário macroeconômico, o IBGE divulgou um avanço de 1,4% no PIB em relação ao primeiro trimestre do ano e o setor de varejo acompanhou o resultado positivo no mês de julho, apresentando um crescimento de 2,8% em comparação com o mesmo período de 2023, de acordo com o Índice Cielo de Varejo Ampliado (ICVA).

O Fundo em jul/24 teve uma performance operacional e financeira positiva em comparação ao mesmo período do ano passado, utilizando a mesma base comparativa de ativos. Sob essa ótica, em Vendas/m² e NOI Caixa/m², tivemos crescimentos de 3,7% e 2,6%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2023. Vale ressaltar que parte dos indicadores comparativos anuais exibidos na [Página 8](#) são diferentes dos descritos anteriormente pois incluem os dados do Portfólio SYN e Uberlândia Shopping que não estavam presentes no XP Malls em jul/23. Dessa forma, não foi possível capturar a evolução operacional desses ativos ao longo desse período para que pudessem contribuir para a composição final de parte dos indicadores exibidos na [Página 8](#), assim como o restante do portfólio de ativos do Fundo.

O relatório traz ainda exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo ([Página 4](#)), além do cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo após as transações passadas ([Página 5](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de jul/24 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,44/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/08/24 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92¹ por cota, com pagamento em 23/08/24 para os detentores de cotas em 16/08/24.

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	Jul-24	Ano	12 meses
Receitas²	61.692.676	350.283.643	512.345.977
Receita Imobiliária	44.816.452	248.964.030	371.085.423
Lucro Imobiliário	3.364.603	21.893.864	30.007.220
Receitas FII	2.052.937	13.140.639	17.447.809
Receita Renda Fixa	11.458.684	66.285.109	93.805.524
Despesas³	-9.066.063	-54.655.521	-79.487.342
Despesas Operacionais	-4.523.123	-25.609.368	-37.730.324
Despesa Financeira	-4.542.940	-29.046.153	-41.757.019
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	52.626.613	295.628.122	432.858.635
Rendimento distribuído	50.894.576	283.051.215	414.102.590
Distribuição média / cota	0,92	0,91	0,89
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	8.355.539	11.997.234

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,92. 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 Fundo, etc; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com os CRI. ⁴ Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



O **Caxias Shopping** possui um programa de gerenciamento de resíduos sólidos, desenvolvido com a assistência de uma consultoria da área (ASAS). O principal objetivo do programa é monitorar e fiscalizar o manejo e armazenamento dos resíduos gerados para obter a melhor destinação possível ao material.

Horizonte ESG ANCAR 2030

O **Natal Shopping** possui uma série de práticas de reciclagem, tratamento de água para reaproveitamento do recurso hídrico e desenvolvimento interno de adubos que junto com a agenda Horizonte ESG Ancar 2030 compõe um objetivo de redução de emissão de gases do efeito estufa.



Social



O **Campinas Shopping** disponibilizou em 2023 uma área no ativo para que 1000 mulheres em situação de vulnerabilidade pudessem expor e vender seus itens de artesanato.

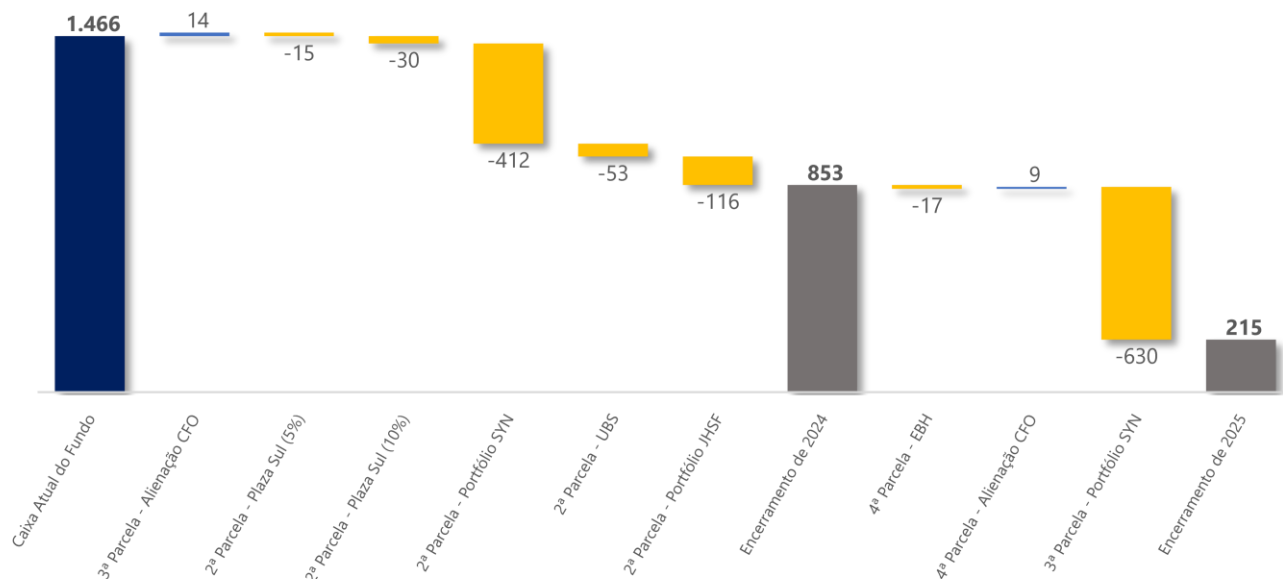
Governança



A área de imobiliário da **XP Asset** em conjunto com a consultoria CTE, realizou a publicação do relatório de sustentabilidade de 2023 dos seus FIIs. O intuito do relatório é apresentar a evolução interna do tema ESG, além de mapear potenciais melhorias nessa pauta.

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

Cronograma* de desembolsos e recebimentos



O gráfico acima demonstra as obrigações e recebimentos do fundo após compromissos assumidos com base em negociações realizadas no passado. Temos abaixo um resumo dos eventos mencionados acima:

Recebimentos de parcelas pendentes de ativos alienados em transações passadas:

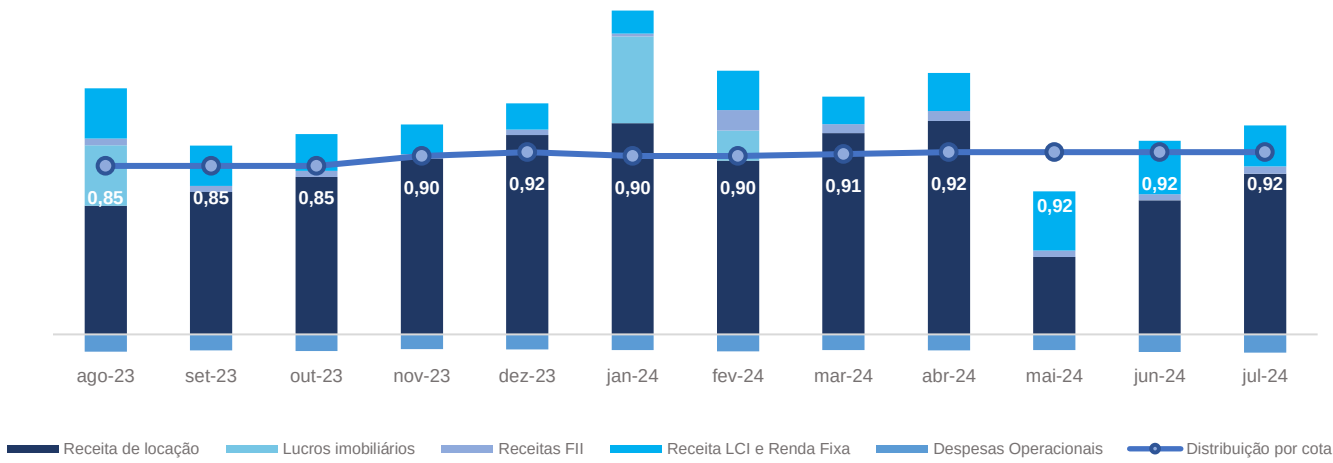
- R\$ 23 mm referente a alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).

Obrigações de parcelas pendentes de ativos adquiridos em transações passadas:

- R\$ 15 mm referente a aquisição de 5,00% do Plaza Sul Shopping, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 30 mm referente a aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 53 mm referente a aquisição de 40,00% do Uberlândia Shopping, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 1.042 mm referente a aquisição do Portfólio SYN, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 116 mm referente a aquisição do Portfólio JHSF, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 17 mm referente a aquisição de 40,0% Shopping Estação BH, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).

* Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI, reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes e ocorrência de *Earn-out* para desembolsos ou recebimentos. | Data Base: 31/07/24

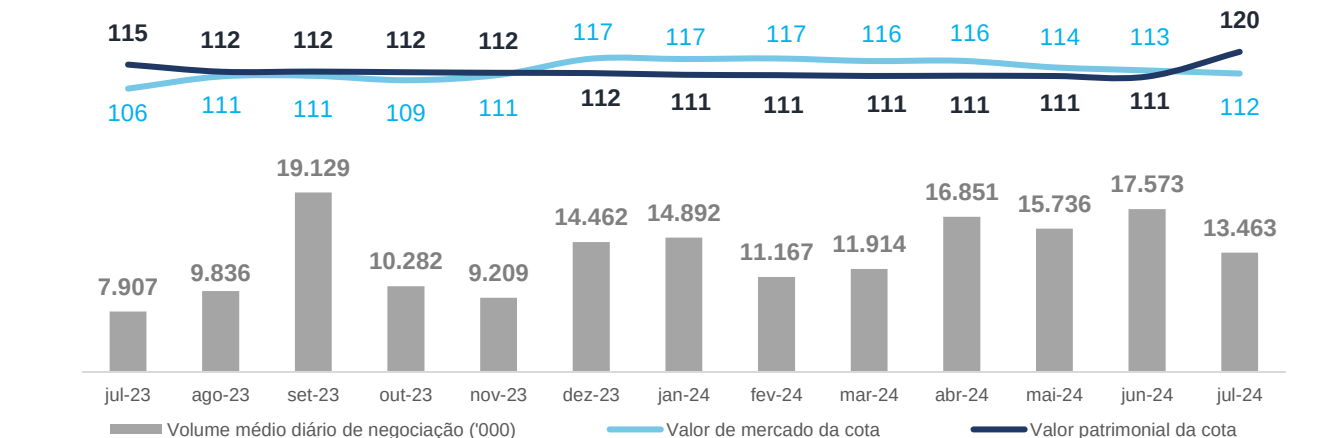
Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses



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

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 13 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 2.5 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 281 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 12,8 milhões, foi 26,6% abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de ago/24 a R\$ 112,00.

XP Malls FII	Ago-24	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	281.478.865	3.475.508.207
Número de Negócios	2.506.773	30.504.837
Giro (% do total de cotas)	4,5%	55,1%
Valor de mercado	6.195.861.392	
Quantidade de cotas	55.320.191	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

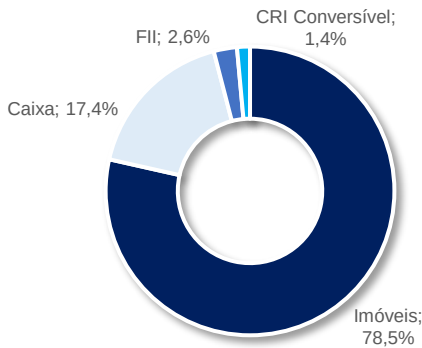
XP Malls FII	Jul-24 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido (R\$)	6.621.513.686	4.564.607.081
Valor Patrimonial da Cota (R\$/cota)	119,69	112,10
Cota XPML11 (R\$/cota)	111,59	113,62
Ganho de capital bruto	-1,03%	5,29%
TIR Bruta (% a.a.) ³	8,24%	16,25%
Retorno Total Bruto	-0,20%	16,62%
IFIX	0,51%	5,22%
Diferença vs IFIX	-0,71 p.p.	11,40 p.p

¹Valor de fechamento. ²Média do período. ³Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Jul-24" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 28 de julho de 2023, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de julho de 2024.

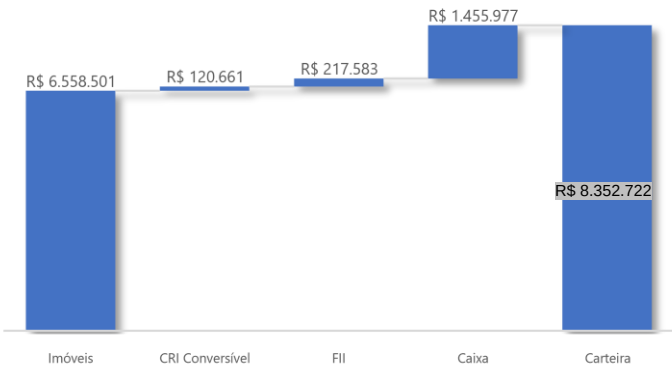
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



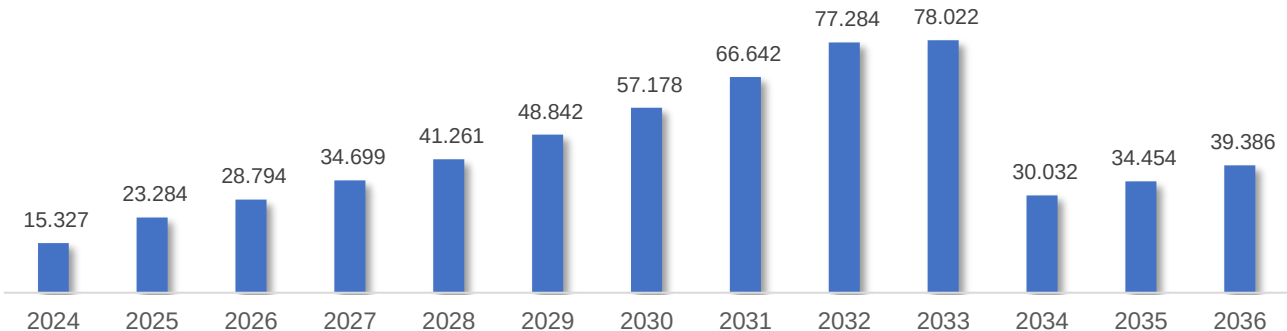
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Jul/24

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	158,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	169,3	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	181,5	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	60,9	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *

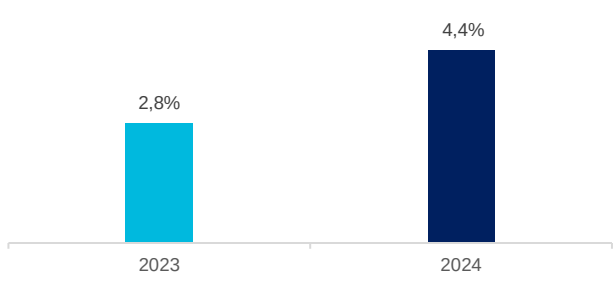
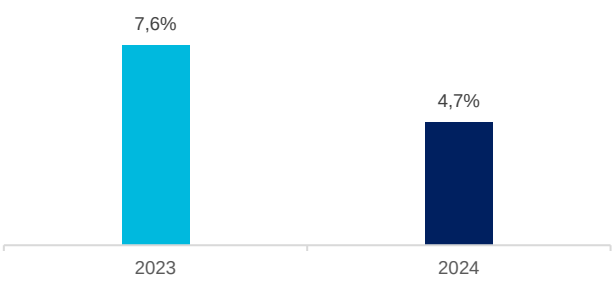
(*) Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 26/01/24, o Fundo realizou o pagamento de uma amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 88 mm nos CRIs das 469ª e 470ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

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

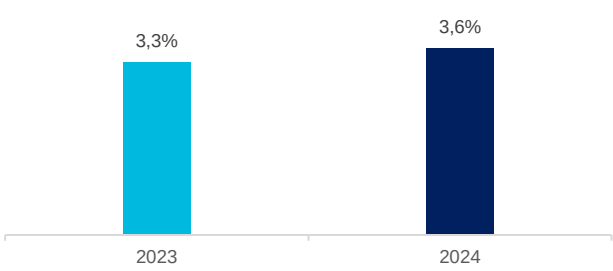


Indicadores Operacionais – Junho/2024

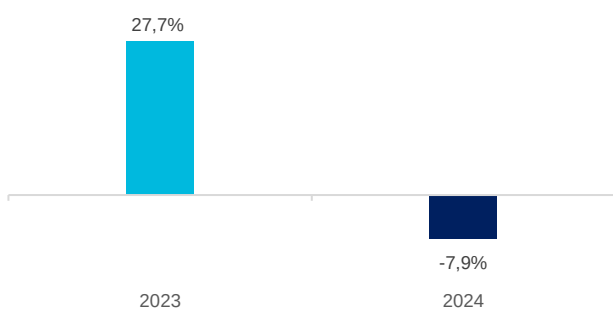
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



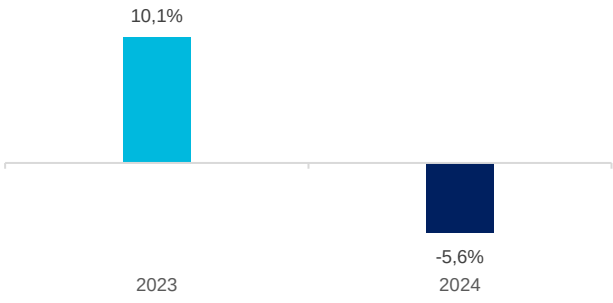
Descontos / Faturamento



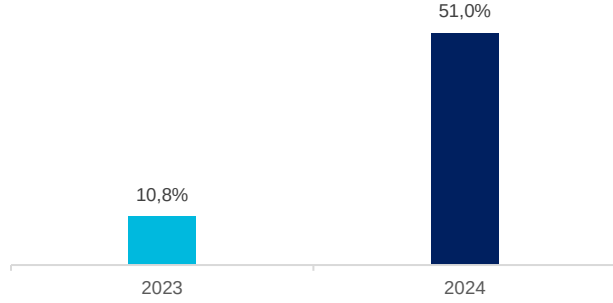
NOI Caixa / m² (variação anual)



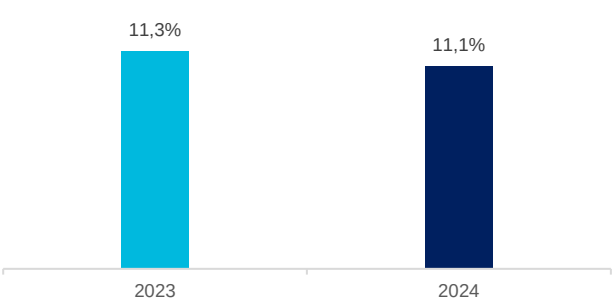
Vendas / m² (variação anual)



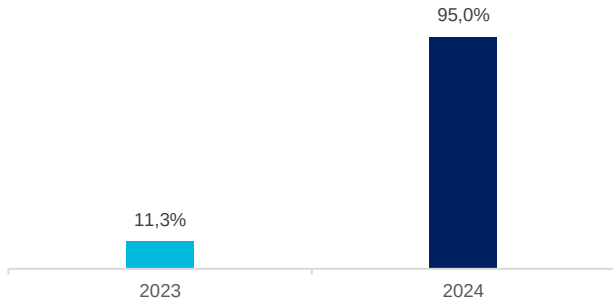
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

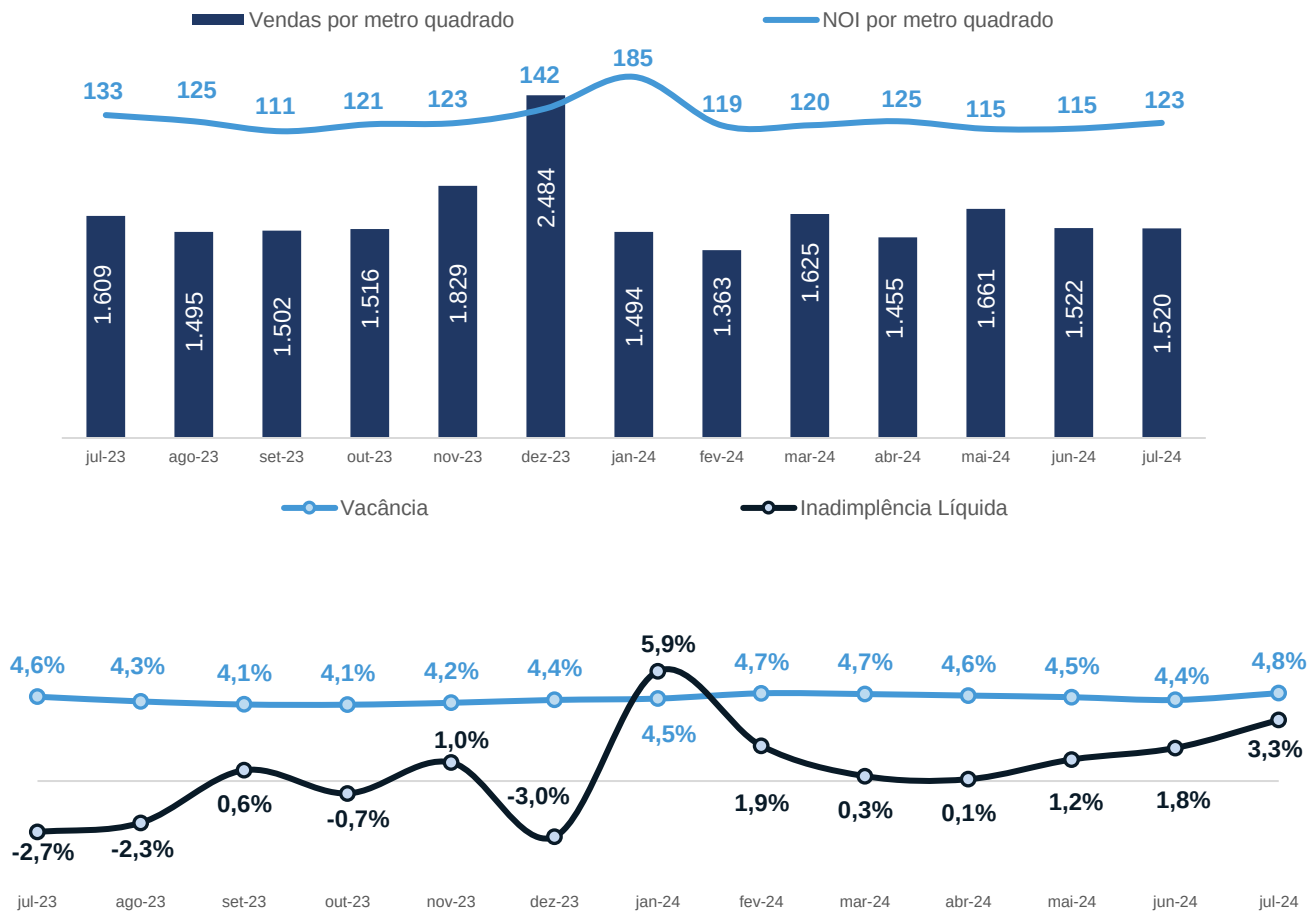


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jul-24	Ano (2024)	12 meses
ABL Total (m²)	816.345	673.434	625.759
ABL Próprio (m²) ¹	287.178	199.067	174.907
Vendas Totais (R\$) ²	1.291.780.440	7.386.121.448	12.506.591.722
Vendas/m² média (R\$)	1.520	1.520	1.622
NOI Caixa (R\$) Acumulado	33.023.092	141.812.532	253.033.054
NOI Caixa/m² (R\$) médio	123	129	127
Vacância (% ABL) média	4,8%	4,6%	4,5%
Inadimplência Líquida (%)	3,3%	2,0%	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. Não considera-se as participações em Shopping D e Shopping Cerrado nos indicadores exibidos na página atual e anterior devido a irrelevância desses ativos na composição de resultados do Fundo. | 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.

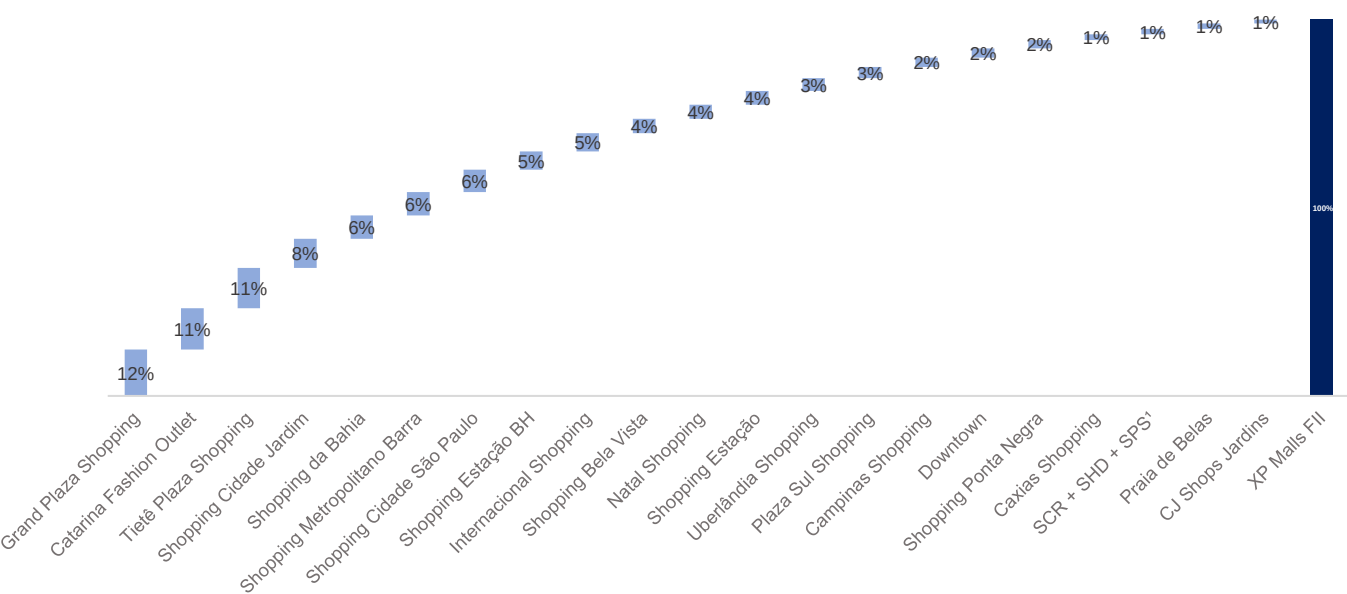


Shopping Centers

Carteira

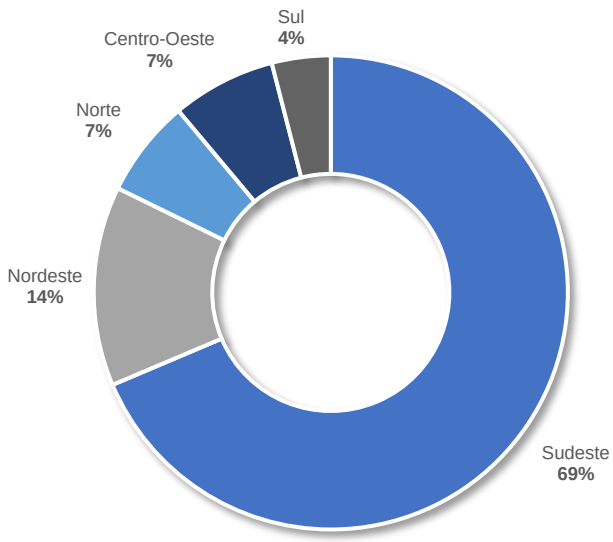
Em julho/24 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 11) do Fundo era composta por 23 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 815 mil m² e mais de 4.700 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 290.000 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.

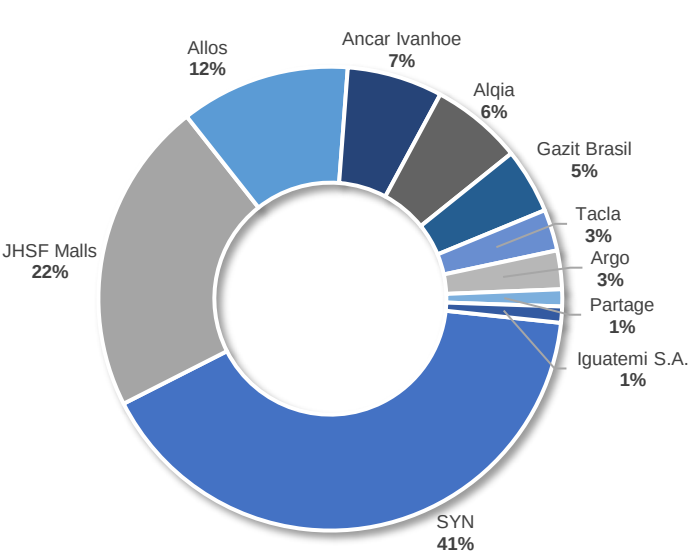


¹ SCR = Shopping Cerrado; SHD = Shopping D; SPS = Santana Parque Shopping

Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



Dez/17	Mar/18	Out/18	Abr/19
Aquisição de 35,0% do Caxias Shopping	Aquisição de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo	Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém	Aquisição de participações em 4 shopping centers da JHSF: - Shopping Cidade Jardim – 16,99% - Catarina Fashion Outlet – 32,00% - Shopping Bela Vista – 24,99% - Shopping Ponta Negra – 39,99%
			Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet



Jan/20	Out/19	Ago/19	Mai/19
Aquisição de 18,71% do Internacional Shopping	Aquisição dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown (RJ)	Aquisição de 45% do Natal Shopping	Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping
			Aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping

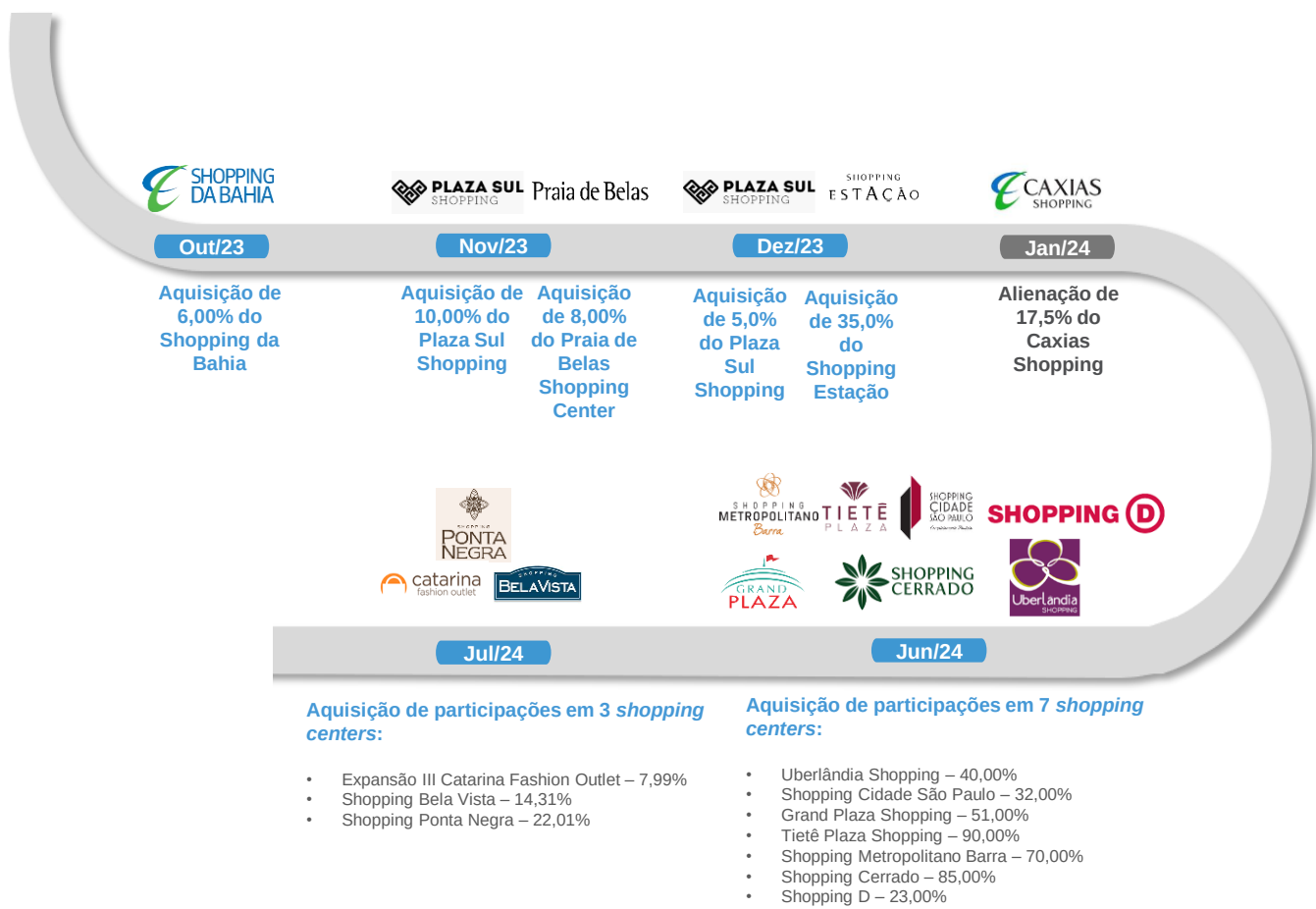


Out/20	Dez/20	Jun/21	Dez/21
Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém	Aumento de participação de 1,19% do Internacional Shopping	Aquisição de 30,0% do CJ Shops Jardins	Aquisição de 40,0% do Shopping Estação BH
			Aquisição de 27,72% das cotas do FII Via Parque Shopping



Jul/23	Fev/23	Dez/22	Fev/22
Aumento de participação de 3,00% no Shopping Cidade Jardim	Aumento de participação de 3,05% no Shopping da Bahia	Alienação de 10,0% do Catarina Fashion Outlet	Aquisição de 25,0% do Campinas Shopping
			Aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia

Histórico de Transações



Shopping Centers em Operação

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **47.080 m²**
Qtde. lojas: **177**
Participação: **16,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

Tietê Plaza Shopping



Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1465

Administrador: **SYN**
ABL Total: **37.000 m²**
Qtde. lojas: **201**
Participação: **90,00%**
Inauguração: **2013**

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

Shopping D



Av. Cruzeiro do Sul, 1100

Administrador: **SYN**
ABL Total: **29.787 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **23,00%**
Inauguração: **1994**

São Roque, SP

Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km 60

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

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador: **SYN**
ABL Total: **72.000 m²**
Qtde. lojas: **300**
Participação: **51,00%**
Inauguração: **1997**

São Paulo, SP

Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **SYN**
ABL Total: **16.906 m²**
Qtde. lojas: **147**
Participação: **40,00%**
Inauguração: **2015**

São Paulo, SP

Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.625

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **4.499 m²**
Qtde. lojas: **99**
Participação: **30,00%**
Inauguração: **2020**

São Paulo, SP

Santana Parque Shopping



Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: **Partage**
ABL Total: **26.565m²**
Qtde. lojas: **164**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

Campinas, SP

Campinas Shopping



Rua Jacy Texeira de Camargo, 940

Administrador: **Argo**
ABL Total: **36.152 m²**
Qtde. lojas: **165**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **1994**

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**

Rio de Janeiro, RJ

Downtown (varejo dos blocos 5, 7 e 17)



Av. das Américas, 500

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **9.611 m²**
Qtde. lojas: **57**
Participação: **Blocos 5, 7, 17**
Inauguração: **1998**

Shopping Centers em Operação

Rio de Janeiro, RJ

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3.000

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

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**

Uberlândia, MG

Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

Administrador: **Alqia**
ABL Total: **53.490 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **40,00%**
Inauguração: **2012**

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.145 m²**
Qtde. lojas: **191**
Participação: **39,30%**
Inauguração: **2012**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **36.349 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **62,00%**
Inauguração: **2013**

Porto Alegre, RS

Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas.1.181

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

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra



Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1.300

Administrador: **SYN**
ABL Total: **44.035 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **70,00%**
Inauguração: **2013**

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**

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Av. Tancredo Neves, 148

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

Natal, RN

Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2.6234

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

Goiânia, GO

Shopping Cerrado



Av. Anhanguera, 10.790

Administrador: **SYN**
ABL Total: **28.000 m²**
Qtde. lojas: **140**
Participação: **85,00%**
Inauguração: **2016**

Curitiba, PR

Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2.775

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

¹ABL exclusiva da operação de varejo do empreendimento.

Disclaimer

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



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária