



## 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\$ 429.752.947,50

### Quantidade de Cotas:

4.330.214

### Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 99,25

### ISIN:

BRXPSFCT009

### 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:

14.978 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 cenário global, o tema mais evidente ao longo de fevereiro esteve relacionado a possível retomada da inflação nas principais economias, principalmente nos EUA, onde o programa de vacinação atingiu um ritmo acelerado, os dados mais recentes de atividade econômica vieram fortes e a continuidade de estímulos fiscais se tornou mais clara com o novo pacote divulgado. Com este cenário, observamos uma forte alta nas curvas de juros globalmente, enquanto o S&P500 valorizou-se cerca de 2,6%.

No cenário doméstico, os dados mais recentes divulgados vieram mais fracos do que a expectativa do mercado, especialmente no caso de vendas do varejo, o qual intensifica a luz amarela referente ao desempenho do PIB brasileiro no 1º semestre de 2021. Adicionalmente, o cenário Covid deteriorou-se sensivelmente, com elevação relevante no número de casos e mortes, e dados de internação piorando em todo o Brasil, inclusive com colapso em diversos Estados. Tal cenário também deve impactar negativamente a atividade e a dinâmica política. O Ibovespa no mês teve mais uma queda expressiva de 4,4%, acumulando uma depreciação de 7,5% em 2021.

Com relação ao segmento imobiliário, o IFIX apresentou desempenho marginalmente positivo, com uma apreciação equivalente a 0,25% frente o mês de janeiro, resultado derivado principalmente da valorização dos FIIs de CRIs, em virtude da elevação das expectativas sobre os índices de inflação, a qual deve continuar mantendo os rendimentos desta classe de fundos em níveis superiores. A indústria de FIIs registrou um volume de ofertas públicas registradas próximo a R\$ 1 bilhão no mês, sendo ao todo 5 novas ofertas, demonstrando a robustez do crescimento desta indústria mesmo em cenário adverso.

O XP Selection seguiu buscando otimizar o resultado na linha de rendimentos de FIIs, através da participação em ofertas primárias que se mostraram em situações oportunísticas dado o desconto apresentado para os preços encontrados no mercado secundário e aproveitou o momento de volatilidade nos preços no mercado secundário para reciclar algumas alocações. Mais informações à respeito das alocações do fundo podem ser encontradas na seção de FIIs na página 3 deste relatório.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de 96,63 reais por cota "ex-proventos", com um **dividend yield de 9,6% anualizado**, e a cota patrimonial atingiu 99,25 reais "ex-proventos", com um **dividend yield de 9,3% anualizado**. Além disso, o fundo encerrou janeiro com um **resultado acumulado de 1,4 milhões de reais que devem ser distribuídos ao longo do semestre**.

Por fim, o time de gestão tem acompanhado os movimentos das demais gestoras à respeito de uma possível restituição de imposto de renda sobre o ganho de capital gerado na alienação das cotas de FIIs. Estamos estudando a melhor estratégia para atuar em benefício dos nossos cotistas. **Até hoje o fundo recolheu 5,2 milhões de reais deste imposto.**

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,77 por cota comunicada no fim de fevereiro será realizada em 12/03/2021 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 26/02/2021. No semestre foi distribuído montante de 96,6% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, e 96,1% do resultado acumulado desde o começo do fundo, sendo:

| Fluxo Financeiro                               | fev/21            | 2021              | 12 meses           |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>                    | <b>5.153.014</b>  | <b>9.872.994</b>  | <b>45.164.998</b>  |
| Rendimentos – FII                              | 2.769.842         | 5.231.748         | 20.387.037         |
| Ganhos de Capital – FII                        | 2.374.641         | 4.263.887         | 21.374.304         |
| Rendimentos – CRI                              | 2.251             | 348.123           | 1.774.418          |
| Ganhos de Capital – CRI                        | 0                 | 0                 | 0                  |
| LCI e Renda Fixa                               | 6.280             | 29.237            | 1.629.238          |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>                    | <b>-1.508.807</b> | <b>-3.147.184</b> | <b>-13.869.666</b> |
| Despesas Operacionais                          | -1.129.524        | -2.186.452        | -9.718.493         |
| IR Sobre Receita Financeira                    | -1.413            | -6.578            | -350.852           |
| IR Sobre Ganho de Capital                      | -377.871          | -954.154          | -3.800.321         |
| <b>Resultado</b>                               | <b>3.644.207</b>  | <b>6.725.810</b>  | <b>31.295.332</b>  |
| <b>Rendimento Distribuído</b>                  | <b>3.334.265</b>  | <b>6.495.321</b>  | <b>31.255.846</b>  |
| <b>Distribuição Média por Cota<sup>3</sup></b> | <b>0,77</b>       | <b>0,75</b>       | <b>0,72</b>        |

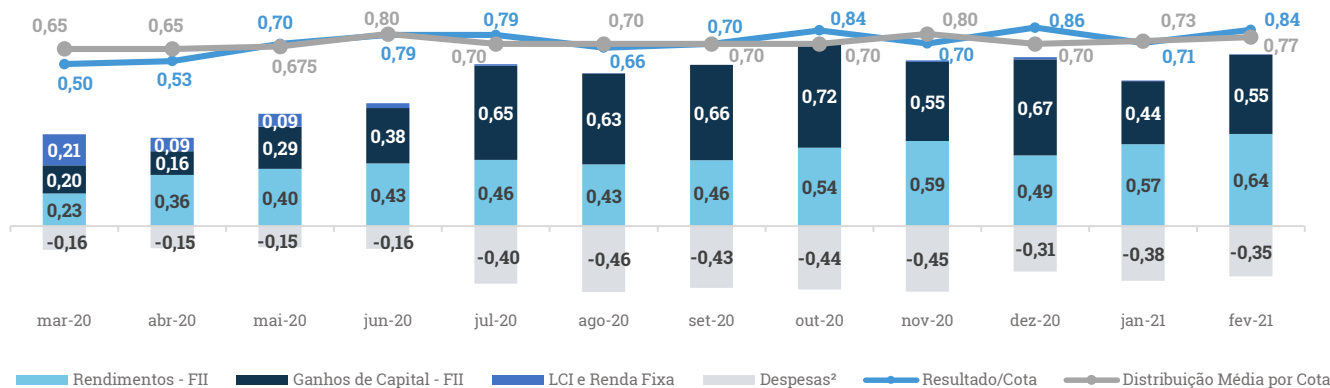
(1) Rendimentos - FII: Receita auferida com base nos rendimentos distribuídos dos fundos investidos pelo XPSF11. Ganhos de Capital - FII: Considera o resultado gerado pelas vendas das cotas dos fundos investidos pelo XPSF11. Rendimentos - CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização 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, 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.

(3) Considerando o número de cotas pré 3ª emissão, no montante de 3.350.000 cotas

## Resultado Financeiro e Distribuição por Cota<sup>3</sup>

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota:

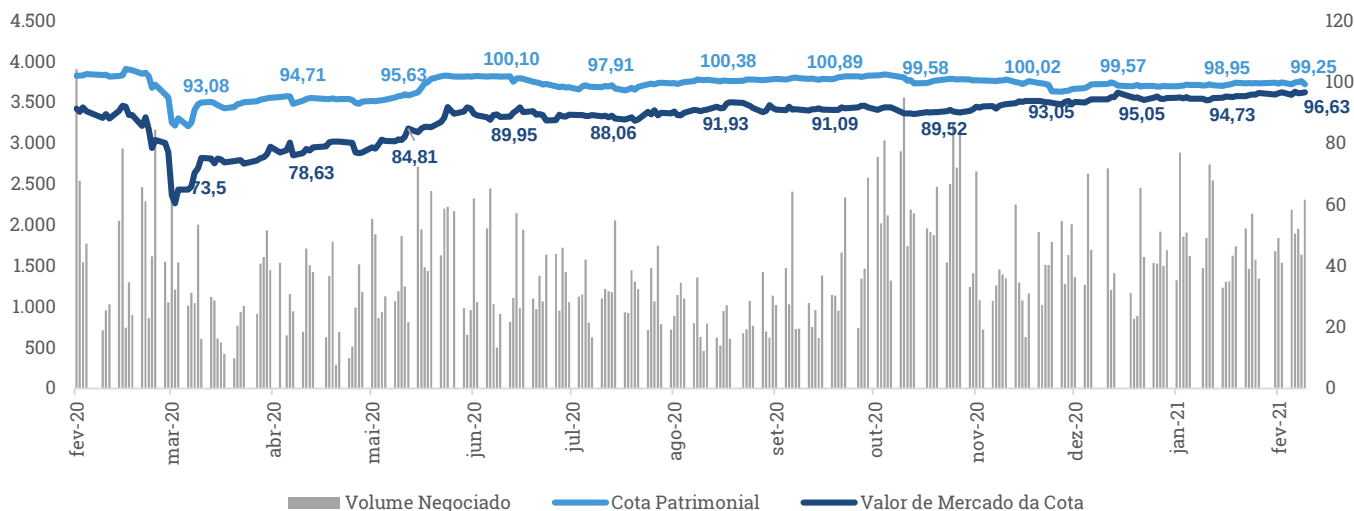


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 / Bloomberg

## Liquidez

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram 4.179.396 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 392,5 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,55 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 96,63 por cota, sem contar com os R\$ 0,77 por cota divulgados no encerramento do pregão do dia 26/02/2021.

Fonte: B3/Bloomberg

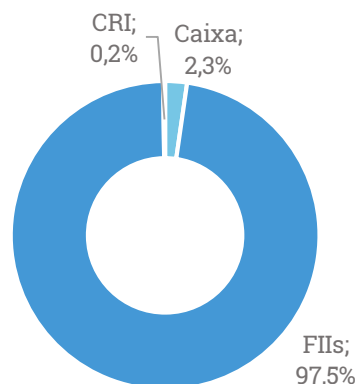
| XP Selection FOF - FII     | fev/21          |
|----------------------------|-----------------|
| Presença em pregões        | 100%            |
| Volume negociado           | 30.731.325      |
| Número de Negócios         | 317.799         |
| Giro (% do total de cotas) | 7,34%           |
| Valor de mercado           | R\$ 418.428.579 |
| Quantidade de cotas        | 4.330.214       |

## Portfólio

### Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 2,3% do seu Ativo alocado em fundos de zeragem de caixa, 97,5% em cotas de FII, e 0,2% em Certificados de Recebível Imobiliário.

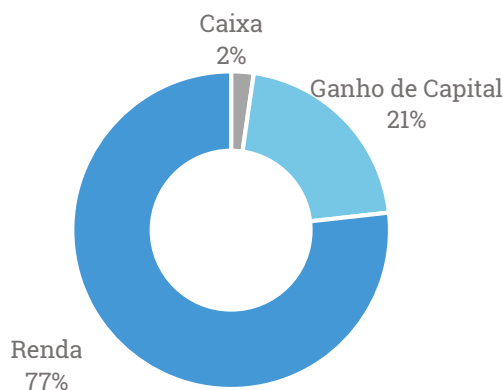
- Caixa: R\$ 9,9 milhões;
- FIIs: R\$ 424,0 milhões;
- CRI: R\$ 0,9 milhões.



### Estratégia de Alocação (% de Ativos)

O portfólio do XPSF11 é composto atualmente por ativos de Caixa, ativos de Renda e ativos Ganho de Capital:

- Caixa: R\$ 9,9 milhões;
- Renda: R\$ 333,8 milhões.
- Ganho de Capital: R\$ 91,1 milhões;



## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em fevereiro continuamos a observar a realização de "follow-ons" com desconto em relação ao mercado secundário em alguns fundos do portfólio do XP Selection, como foi o caso de BARI11 onde o exercício do direito de preferência permite a reciclagem de nossa posição. Além disso, a volatilidade nos preços do mercado secundário permitiu que o time de gestão realizasse incrementos a preços atrativos nas alocações de GTWR11 e PATL11.

Ao todo, as alienações no mês de fevereiro somaram aproximadamente R\$ 27,3 milhões, representando 6,4% do patrimônio do fundo. Para os casos de IRDM11, HGRU11, BARI11 e TGAR11 o time de gestão realizou vendas de parcela de suas posições, as quais se traduziram em bom resultado. Dentre os maiores ganhos de capitais realizados está a alienação de cotas de IRDM11, cujo preço médio de aquisição da cota foi de R\$ 98,24 e vendido a R\$ 146,17, gerando um ganho de capital de R\$ 962 mil. Abaixo encontram-se os resumos das principais vendas e alocações realizadas no mês:

#### Vendas de cotas no mês:

|     |                         |            |
|-----|-------------------------|------------|
| 1.  | 51.598 cotas de HGRU11: | R\$ 6,7 mm |
| 2.  | 33.967 cotas de TGAR11: | R\$ 4,8 mm |
| 3.  | 28.150 cotas de BARI11: | R\$ 3,2 mm |
| 4.  | 28.636 cotas de CPTS11: | R\$ 2,9 mm |
| 5.  | 20.069 cotas de IRDM11: | R\$ 2,9 mm |
| 6.  | 18.144 cotas de MCCI11: | R\$ 1,9 mm |
| 7.  | 15.692 cotas de BRGR11: | R\$ 1,4 mm |
| 8.  | 11.962 cotas de LVBII1: | R\$ 1,4 mm |
| 9.  | 21.029 cotas de VINO11: | R\$ 1,3 mm |
| 10. | 2.737 cotas de HGRE11:  | R\$ 0,4 mm |
| 11. | 2.534 cotas de SDIL11:  | R\$ 0,3 mm |

#### Alocações no mês:

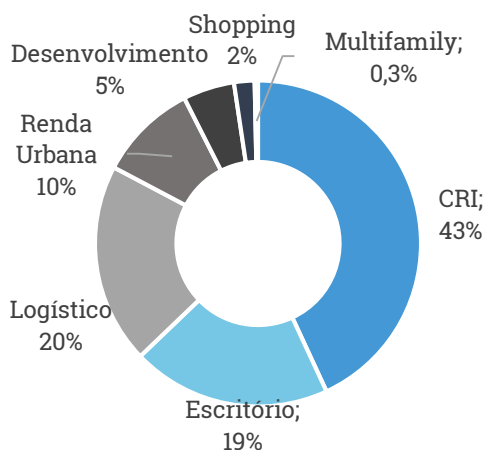
|    |                          |             |
|----|--------------------------|-------------|
| 1. | 148.918 cotas de BARI11: | R\$ 15,4 mm |
| 2. | 15.483 cotas de GTWR11:  | R\$ 1,7 mm  |
| 3. | 9.136 cotas de VILG11:   | R\$ 1,0 mm  |
| 4. | 8.792 cotas de PATL11:   | R\$ 0,8 mm  |

## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

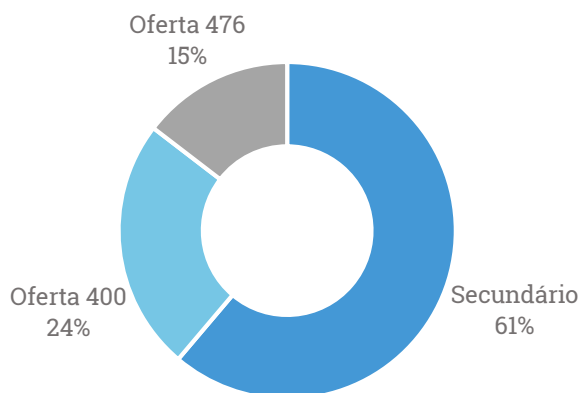
Em 26/02/2021 o XP Selection havia alocado 43% do seu patrimônio em FIIs de CRI. Dado a maior percepção de risco em virtude do avanço do contágio do coronavírus e a maior volatilidade nos mercados, o time de gestão optou por realizar um incremento de posição neste segmento através de participações em ofertas primárias. Destaque neste mês para a alocação na terceira emissão de cotas de BARI11.

Estamos observando um crescimento robusto na indústria de FIIs em um cenário incerto, o que gera oportunidades interessantes, sejam por meio de ofertas de *follow-on* descontadas, como em oscilações de preços no mercado secundário. Nos próximos meses o time de gestão deve trazer um novo ciclo de desinvestimentos em ativos que atingiram a sua maturidade, junto com um novo ciclo de investimentos em ativos que se encaixem nessas oportunidades, ou até em novas teses que tem sido oferecidas no mercado..

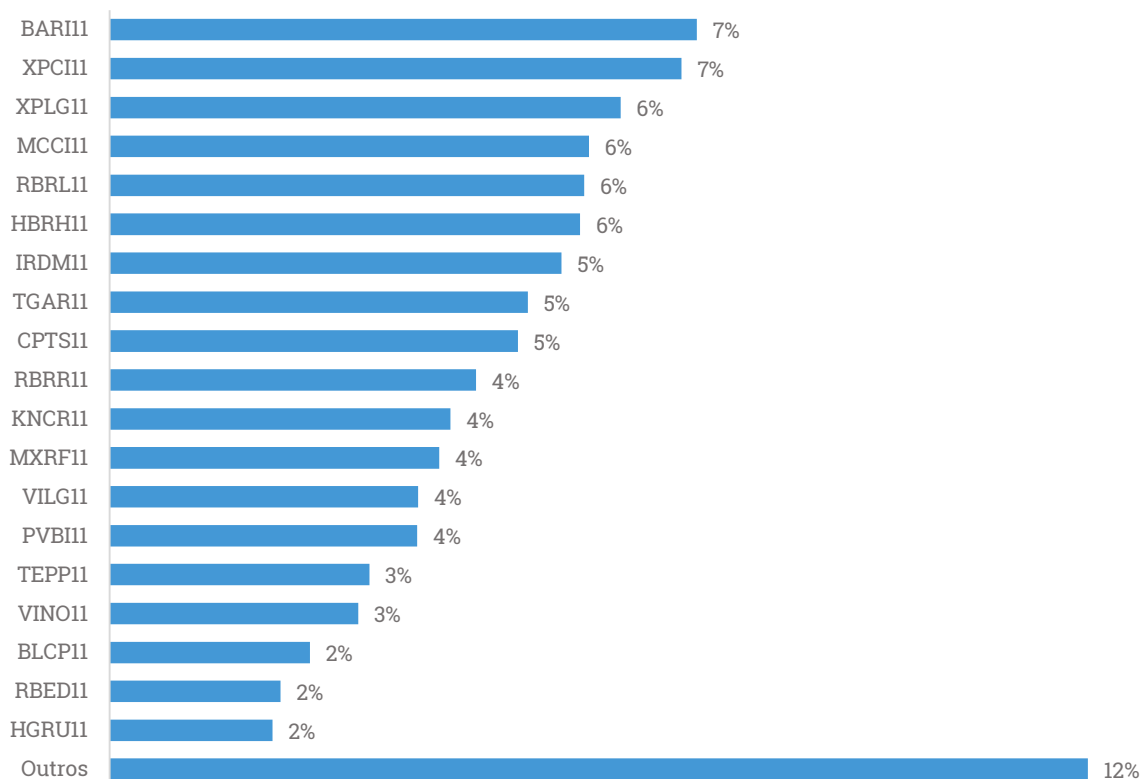
Segmento de atuação (% PL)



Tipo de Alocação (% PL)



Exposição (% do PL)



Fonte: XP Asset Management

## Crédito Imobiliário (CI)

No mês de fevereiro o time de gestão manteve a atual exposição da carteira de CRIs diretos.

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

- (a) CRI Prevent Senior (20B0817201): o CRI é resultado da securitização de um contrato na modalidade built-to-suit (BTS) de 15 anos com a Prevent Senior, empresa líder do setor de planos de saúde individuais e em número de beneficiários acima de 60 anos. O devedor possui excelente risco de crédito, com receitas e lucros líquidos crescentes e dívida líquida negativa. A operação conta uma atrativa taxa de IPCA + 4,8152% e uma robusta estrutura de garantias: (i) Alienação Fiduciária (AF) do imóvel, (ii) CF do contrato de BTS, (iii) Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs, (iv) Fundo Juros equivalente aos juros de onze meses do CRI e (v) Endosso de seguro.

### Composição da Carteira

| Código     | Emissor   | Risco          | Emissão/<br>Série | Qtd. | Vol. (BRL MM) | Duration<br>(Meses) | % de CRIs | Data Aquis. | Vcto.      | Index. | Taxa<br>Emissão | Periodicidade |
|------------|-----------|----------------|-------------------|------|---------------|---------------------|-----------|-------------|------------|--------|-----------------|---------------|
| 20B0817201 | Gaia Sec. | Prevent Senior | 4/136             | 896  | 0,89          | 76,2                | 100%      | 21/02/2020  | 20/03/2035 | IPCA + | 4,8152%         | Mensal        |

## Seção Extraordinária – Impactos da crise da COVID-19 no XP Selection FoF FII

Prezado investidor,

Essa seção foi incluída com o objetivo de explorar os impactos da crise da covid-19 no mercado de FIIs, assim como elucidar o ponto de vista da equipe de gestão perante esse cenário e como será conduzido o XP Selection nos meses em que a crise perdurar.

A preocupação com a retomada da inflação nas principais economias do mundo voltou ao radar dos investidores, principalmente quando observamos os dados econômicos mais recentes e o novo pacote fiscal nos EUA. Além disso, o programa de vacinação atingiu um ritmo acelerado em solo americano, o que também deve beneficiar o desempenho da economia mais relevante do planeta. Com este cenário observamos uma forte elevação nas curvas de juros globalmente, o que trouxe preocupações aos mercados emergentes, dado o possível impacto negativo que a redução de estímulos monetários, a qual buscava frear a inflação, poderia causar em economias que se encontram em situações mais frágeis. O Brasil seria um destes casos, onde os dados recentes de atividade mostraram-se mais fracos do que as expectativas de mercado, e tivemos uma piora significativa no cenário de Covid, com elevação relevante no número de casos e mortes, e dados de internação piorando em todo o Brasil. Devemos seguir com medidas de restrição de circulação da população nas próximas semanas, com impacto negativo na atividade e dinâmica política.

No campo político brasileiro, o mês de fevereiro iniciou-se de maneira positiva com a vitória expressiva dos candidatos do governo nas eleições da Câmara e Senado gerando bons resultados já no início de seus mandatos, com a aprovação da autonomia do Banco Central e os destaques da nova lei cambial. Entretanto, a intervenção desastrosa do presidente Bolsonaro na Petrobras e a incerteza em torno da aprovação das contrapartidas a serem adotadas no orçamento fiscal em virtude do novo auxílio emergencial, aumentaram de maneira substancial o risco de médio prazo, o que levou os agentes econômicos a adicionar prêmios de risco nos preços dos ativos financeiros domésticos. A Bolsa local desvalorizou-se 4,4%, enquanto os contratos de juros futuros subiram ao longo de toda curva, os contratos com vencimento em Jan/2023 e Jan/2025, por exemplo, subiram 75 e 89 pontos-base, respectivamente. Acreditamos que esta elevação do prêmio de risco, um cenário fiscal mais desafiador, a piora das expectativas de inflação observada no relatório Focus, e os juros americanos longos em patamares mais elevados, devem pressionar o Banco Central a iniciar o ciclo de aperto monetário já em março.

A boa notícia local esteve relacionada ao cronograma de vacinação, com novas doses de Oxford advindas da Índia, chegada de lotes de IFA (Ingrediente Farmacêutico Ativo) que será utilizado para a produção de 12 milhões de doses da Fiocruz e o início de distribuição por parte do Butantan do pacote de 5,6 milhões de doses com entrega programada até 06 de março.

No segmento imobiliário, o IFIX apresentou desempenho marginalmente positivo, com uma apreciação equivalente a 0,25% frente o mês de janeiro, resultado derivado principalmente da valorização dos FIIs de CRIs, em virtude da elevação das expectativas sobre os índices de inflação, a qual deve continuar mantendo os rendimentos desta classe de fundos em níveis superiores. O time de gestão continuou analisando os FIIs pertencentes a sua "Watch List", e abaixo encontra-se uma breve descrição de cada classe de fundo alvo de investimentos pelo XP Selection.

**Fundos de CRI:** Em fevereiro os fundos de CRI tiveram uma performance positiva na média. Ainda não foi notado nenhuma situação adversa no curto prazo para esses FIIs, pelo menos aqueles em nossa Watch List, entretanto, já observamos algumas negociações em torno da substituição de indexador de correção monetária, de IGP-M para IPCA. Na média, os rendimentos até o momento divulgados tiveram queda de 2% quando comparado aos rendimentos do mês anterior.

**O que esperar:** Consideramos a classe de fundo mais resiliente no curto prazo em virtude das estruturas de garantidas envolvidas nos ativos finais. Mesmo que ainda não seja possível descartar novas renegociações dado a situação ainda frágil de alguns setores da economia, não acreditamos que isto possa chegar a impactar a distribuição de rendimentos. O não arrefecimento dos últimos indicadores de inflação indica que os FIIs de CRI que tiverem maior concentração em ativos atrelados a IGP-M e IPCA ainda devem ter um rendimento relevante nos próximos meses, entretanto a maior probabilidade do início do ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central já ocorrer na reunião do COPOM em março tende a beneficiar fundos com maior proporção de ativos em CDI.

Fonte: XP Asset Management

## Seção Extraordinária – Impactos da crise da COVID-19 no XP Selection FoF FII

**Fundos de Shopping:** As novas restrições de funcionamento adotadas em inúmeras cidades por conta do avanço do coronavírus impactaram negativamente as cotas do segmento, as quais depreciaram em média 3% em fevereiro. Com relação ao nível de distribuição de rendimentos, os valores publicados pelos FIIs até o momento estiveram em média 14% inferiores ao mês anterior, refletindo a desaceleração das vendas de varejo neste início de ano.

**O que esperar:** Com o novo fechamento dos estabelecimentos a atenção se volta a evolução do número de casos de Covid-19 e ao desenvolvimento da campanha de vacinação, acreditamos que apenas com a melhora em ambos indicadores conseguiremos identificar sinais mais robustos em termos de expectativas para os resultados das administradoras dos shoppings. Trata-se de uma das classes que deve continuar a apresentar alta volatilidade no curto e médio prazo.

**Fundos de Galpão:** Quando considerado o grupo de FIIs analisados pelo time de gestão, mais uma vez observamos uma disparidade relevante em termos de performance, com fundos obtendo 4% de alta, e outros até 2% de queda. Os rendimentos na média tiveram variação neutra quando comparados ao mês anterior.

**O que esperar:** Estamos com uma expectativa de rendimentos estáveis com viés positivo, não observamos sinalização de que novos diferimentos possam ocorrer no curto prazo. O número de ofertas no segmento segue em patamar elevado, em parte impulsionadas pela demanda de m<sup>2</sup> das empresas de *e-commerce*. O time de gestão vem aumentando sua posição nessa classe de ativos, entretanto, realiza tal movimento de maneira gradual, buscando identificar as melhores oportunidades em termos de risco e retorno.

**Fundos de Escritório:** Os fundos apresentaram uma performance negativa no mês de fevereiro, na média em 3% considerando o grupo de FIIs analisados pelo time de gestão, desempenho atrelado principalmente a piora no cenário Covid. Os rendimentos anunciados até o momento, na média estiveram no mesmo patamar daqueles referentes ao mês anterior.

**O que esperar:** As renegociações em fundos de escritório tendem a continuar, principalmente em casos que houver extensão de períodos de *lockdowns* e restrições de circulação da população. Além disso, uma possível deterioração do cenário econômico pelos motivos já citados neste relatório pode elevar ajustes nos contratos com o objetivo de manter os inquilinos em alguns setores que ainda não se recuperaram plenamente da pandemia. Acreditamos que imóveis de alta qualidade em regiões de primeira linha devem ser menos impactados por uma possível vacância, e positivamente impactados no repasse dos valores de reajuste de inflação.

**Fundos de Renda Urbana:** Neste mês os fundos de Renda Urbana também apresentaram uma performance negativa em virtude da elevação de risco na economia doméstica, na média a depreciação das cotas esteve em 3% quando comparado ao mês de janeiro. Os rendimentos desses fundos até o momento divulgados tiveram uma queda na média substancial derivada principalmente a 1 FII específico que teve redução no valor divulgado equivalente a 54%, tal movimento esteve atrelado a rescisão de contratos de locação no portfólio de imóveis do fundo.

**O que esperar:** Nosso entendimento permanece sendo de que os FIIs do segmento devem continuar entregando rendimentos em linha com os valores atuais, entretanto visando mitigar o risco de queda de rendimentos no futuro, deve ser analisada a atividade econômica dos locatários e a natureza dos ativos nesses FIIs. Fica cada vez mais claro o desafio para os Fundos de Agência, com os serviços bancários migrando para o ambiente online, isto deve continuar a gerar uma maior volatilidade nesta classe.

**Impactos na distribuição de rendimentos:** A indústria de FIIs registrou um volume de ofertas públicas registradas próximo a R\$ 1 bilhão no mês, sendo ao todo 5 novas ofertas, demonstrando a robustez do crescimento desta indústria mesmo em cenário adverso. Mantemos nosso otimismo em relação a indústria, entretanto, a forte competição em alguns segmentos já começa a impactar preços dos ativos e consequentemente as expectativas de rentabilidade futura dos investimentos, o que sugere maior cautela na análise das alocações. O XP Selection vem conseguindo aproveitar ofertas de *follow-on*, além de entregar uma boa gestão as alocações no mercado secundário para manter uma consistência de realização de ganhos de capital expressivos, mantendo a mesma qualidade de ativos. O time de gestão segue na busca de ativos com bons níveis de *dividend yield*, para otimizar a linha de receitas de rendimentos de FIIs.

**Conclusão:** A elevação do grau de incerteza advindo das deteriorações do cenário político e do cenário Covid, elevou o pessimismo em relação ao desempenho econômico brasileiro neste início de 2021. Apesar das últimas atualizações do cronograma de vacinação nacional mostrarem dados favoráveis, ainda há grande dúvida se a velocidade de vacinação será suficiente para frear a segunda onda de contaminação de maneira relevante, ou se restrições de circulação da população por um tempo maior deverão ser adotadas no curto prazo, o que impactaria ainda mais a economia. Sob este cenário onde a volatilidade continua em níveis elevados, o Time de Gestão segue com um portfólio conversador, com maior parcela de alocação do portfólio em fundos de CRIs, buscando otimizar o resultado na linha de rendimentos de FIIs, enquanto busca o melhor momento para realizar investimentos com expressivo ganho de capital.

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](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)  
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos