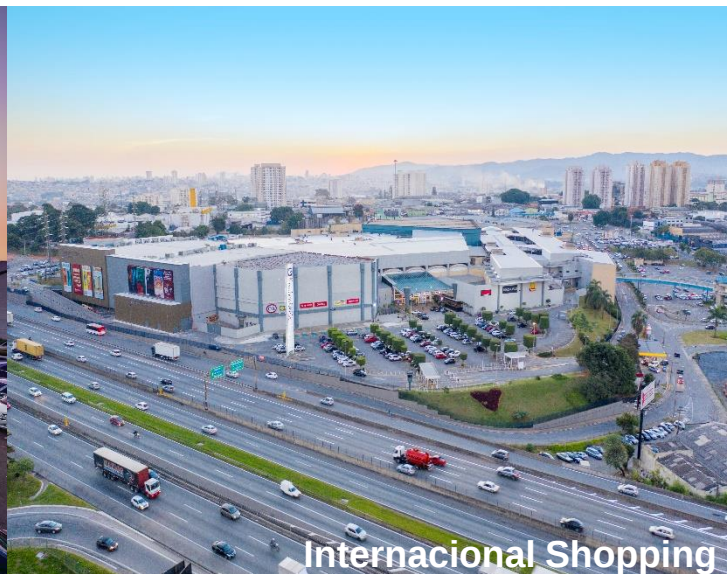




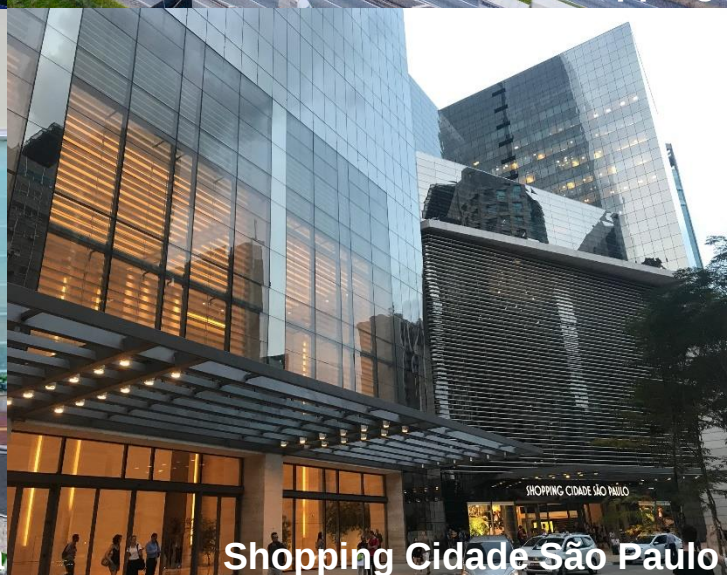
Catarina Fashion Outlet



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\$ 4.414.962.848

Quantidade Cotistas:

464.384

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 fevereiro é historicamente mais desafiador em termos de fluxo de pessoas nos ativos uma vez que temos uma menor quantidade de dias corridos, feriados prolongados (carnaval e respectivos recessos) e ausência de datas comemorativas tradicionais do varejo que possam atrair os consumidores para os *shopping centers*. Consequentemente, os ativos da indústria em geral tendem a apresentar uma performance operacional inferior aos demais meses do ano. Todavia, durante o período do carnaval de 2024 tivemos um crescimento de 7,7% nas vendas do varejo em relação ao mesmo período do ano passado, segundo o índice Cielo do varejo ampliado (ICVA). Dentre os fatores que explicam o crescimento em vendas nesse período temos: (i) aumento de iniciativas digitais conectadas ao ambiente físico para intensificar a oferta de produtos das principais marcas varejistas; (ii) crescimento desde jan/24 da renda habitual média do brasileiro em relação ao mesmo período do ano passado, segundo dados do IPEA; (iii) trajetória atual de queda da taxa de juros que favorece a oferta a crédito atrativa para os consumidores, de forma a estimular o consumo.

Os indicadores operacionais e financeiros do portfólio do XP Malls apresentaram em fev/24 mais um mês de performance positiva, em comparação ao mesmo período de anos anteriores. Em Vendas/m² (R\$ 1.359/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 121/m²), tivemos crescimentos de 16,7% e 13,7%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do Fundo no mês apresentou uma queda de 4,1 p.p. em relação a jan/24, fator que demonstra a saúde financeira das operações do portfólio do XP Malls, somado ao bom desempenho nas negociações com lojistas das equipes comerciais e financeiras dos respectivos ativos.

Durante o mês de mar/24, tivemos o anúncio da submissão de protocolo ao CADE para análise concorrencial da transação da aquisição indireta do XP Malls de 40,0% do Uberlândia Shopping ([Página 6](#)) e divulgação da 11ª emissão de cotas do Fundo ([página 5](#)). Adicionalmente, o relatório traz ainda atualizações de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo ([Página 4](#)), além de uma previsão do uso de recursos do caixa atual do XP Malls ([Página 7](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de fev/24 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,77/cota (pós 10ª emissão de cotas do Fundo), considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/03/24 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,90¹ por cota, com pagamento em 25/03/24 para os detentores de cotas em 18/03/24.

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	Fev-24	Ano	12 meses
Receitas²	44.144.866	94.519.822	363.308.955
Receita Imobiliária	29.065.628	61.929.849	280.803.905
Lucro Imobiliário	5.070.848	18.529.261	26.642.617
Receitas FII	3.444.511	3.890.879	12.005.844
Receita Renda Fixa	6.563.880	10.169.833	43.856.589
Despesas³	-4.603.184	-12.489.444	-57.115.676
Despesas Operacionais	-2.880.383	-5.364.051	-26.505.390
Despesa Financeira	-1.722.801	-7.125.393	-30.610.286
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	39.541.682	82.030.378	306.193.280
Rendimento distribuído	29.870.420	57.610.412	279.031.179
Distribuição média / cota	0,90	0,90	0,86
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	5.911.748	6.474.098	11.737.666

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 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 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. Vale informar que o relatório de 2023 será divulgado nos próximos dias.

Fato Relevante – 11ª Emissão de Cotas do XP Malls

O XP Malls divulgou a sua 11ª emissão de cotas em mar/24, sendo o montante inicial da oferta de R\$ 1.600.000.080,00 e preço de emissão de R\$ 112,00/cota, sem considerar os custos de distribuição.

Destinação dos recursos da 11ª Emissão de Cotas do Fundo:

- Aquisição de participações do portfólio SYN, conforme descrito abaixo:
 - 51,0% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP ("GPS");
 - 32,0% do Shopping Cidade São Paulo, localizado em São Paulo/SP ("CSP");
 - 52,5% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP ("TPS");
 - 70,0% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ ("SMB");
 - 85,0% do Shopping Cerrado, localizado em Goiânia/GO ("SCR"); e
 - 23,0% do Shopping D, localizado em São Paulo/SP ("SHD").
- Aquisição de Ativos Imobiliários.
- Expansão e retrofit de ativos imobiliários do Fundo.
- Otimização da estrutura de capital do Fundo.

Cronograma da oferta:

Evento	Data
Registro Automático da Oferta na CVM	
Divulgação do Anúncio de Início	19/03/2024
Disponibilização deste Prospecto Definitivo	
Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	21/03/2024
Disponibilização de novo Prospecto Definitivo	
Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	22/03/2024
Data de Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	26/03/2024
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	
Data de Encerramento do Período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	04/04/2024
Data de Início do Período de Subscrição	05/04/2024
Data de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	08/04/2024
Data de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/04/2024
Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/04/2024
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	11/04/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	16/04/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	17/04/2024
Data de Liquidação de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	23/04/2024
Divulgação do Comunicado de Encerramento de Sobras e Montante Adicional	24/04/2024
Data de Encerramento do Período de Subscrição	
Data do Procedimento de Alocação	25/04/2024
Data de Liquidação da Oferta	30/04/2024
Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	15/09/2024

[Clique aqui](#) para conferir o anúncio de início da 11ª emissão de cotas do Fundo.

Fato Relevante – Protocolo no Cade do Uberlândia Shopping*Uberlândia Shopping*

O XP Malls anunciou em 07/03/24 que protocolou no CADE a aquisição de ações da sociedade de propósito específico proprietária da totalidade do Uberlândia Shopping, correspondendo a uma aquisição indireta de 40% (quarenta por cento) do ativo ("Transação").

O valor total estimado da Transação é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), subdividido em duas parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- I. o montante de R\$ 97.500.000,00 (noventa e sete milhões e quinhentos mil reais) será pago pelo Fundo na data de assinatura do contrato de compra e venda de ações ("CCV") com a contraparte ("Primeira Parcela");
- II. o montante de R\$ 52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais) será pago pelo Fundo em 6 meses após a Primeira Parcela, devidamente atualizado pela variação do IPCA-IBGE, desde a data de assinatura do CCV até o seu efetivo pagamento ("Segunda Parcela").

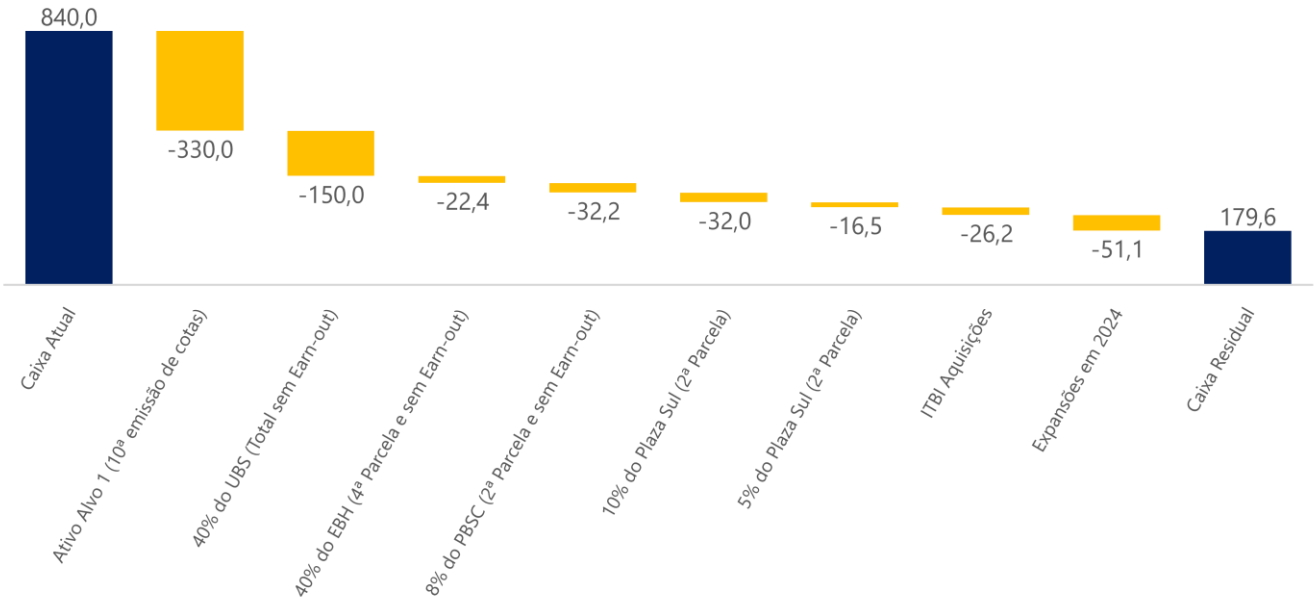
Vale ressaltar que todos os valores mencionados acima são estimativas e podem sofrer alterações a depender da performance do ativo, conforme negociação comercial acordada entre o XP Malls e o vendedor da respectiva participação no Uberlândia Shopping.

Adicionalmente, importante frisar que a conclusão da Transação está sujeita ao encerramento do processo de diligência jurídica, ambiental, técnica e financeira, além da aprovação definitiva pelo CADE sob o ponto de vista concorrencial. A Transação está sujeita ainda ao pagamento de um possível *Earn-out* a depender do atingimento de certas métricas operacionais no ativo, conforme estabelecido no CCV.

Em conjunto com o pagamento do sinal referente à aquisição do portfólio SYN, conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 27/02/24, a Transação representa mais uma alocação prevista na destinação de recursos da 10ª emissão de cotas do XP Malls.

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

Previsão de Uso de Recursos do Fundo (R\$ mm)*



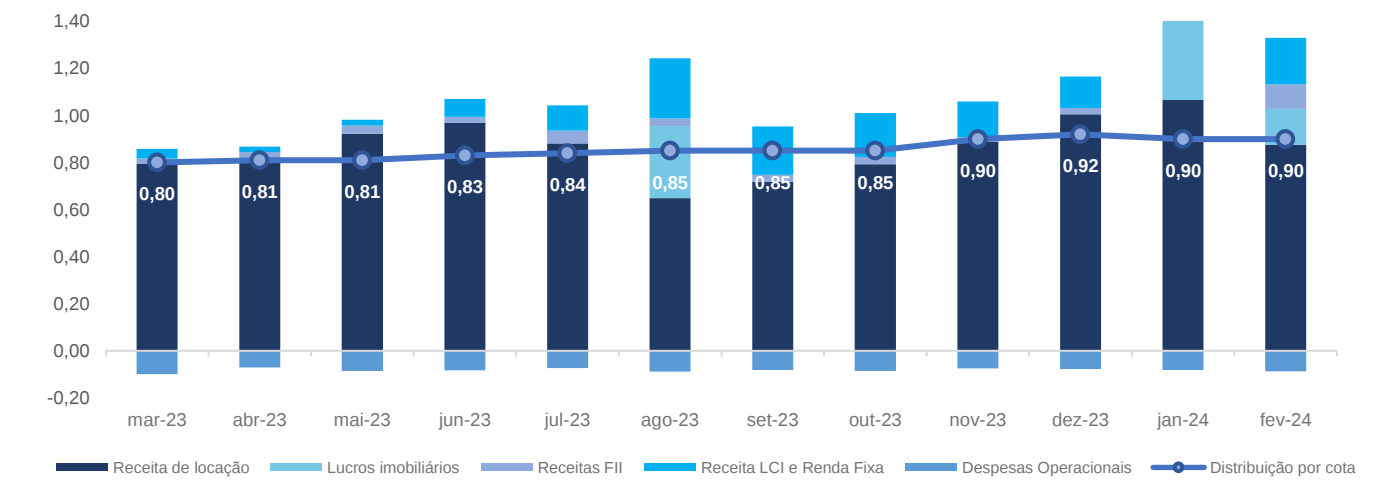
O gráfico acima demonstra os principais compromissos assumidos pelo Fundo com base em negociações realizadas no passado, além de detalhar os desembolsos gerais projetados para o futuro. Vale ressaltar que os valores expostos no cronograma acima não consideram os desembolsos previstos para a aquisição do Portfólio da SYN ([Fato Relevante](#) de 27/02/24), assim como a captação oriunda da 11ª emissão de cotas do Fundo ([Fato Relevante](#) de 19/03/24).

Temos abaixo um resumo dos eventos mencionados acima:

- Aquisição de participação no Ativo 1 com um valor aproximado de R\$ 330 mm. A transação atualmente encontra-se em fase avançada de diligência e possui data estimada de conclusão até o final do 1º semestre de 2024.
- Aquisição de 40,0% de participação no Uberlândia Shopping com um valor total de R\$ 150 mm (desconsiderando possível pagamento de *Earn-out*). A transação atualmente encontra-se em fase final de assinatura do contrato de compra e venda e possui data estimada de conclusão em abr/24.
- Pagamento de parcelas pendentes de ativos adquiridos em transações passadas:
 - R\$ 22,4 mm (desconsiderando possível pagamento de *Earn-Out*) referente a 40,0% do Shopping Estação BH, conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 23/12/21.
 - R\$ 32,2 mm (desconsiderando possível pagamento de *Earn-Out*) referente a 8,0% do Praia de Belas Shopping Center, conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 21/11/23.
 - R\$ 32,0 mm referente a 10,0% do Plaza Sul Shopping, conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 21/11/23.
 - R\$ 16,5 mm referente a 5,0% do Plaza Sul Shopping, conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 15/01/24.
- Pagamento de R\$ 26,2 mm referente ao ITBI de todas as transações do Fundo que ainda não foram quitadas integralmente.
- Investimento de R\$ 51,1 mm previstos para o ano de 2024 em expansões do portfólio do Fundo (Shopping Cidade São Paulo, Internacional Shopping, Shopping da Bahia e Natal Shopping).

*Valores aproximados e estimados.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

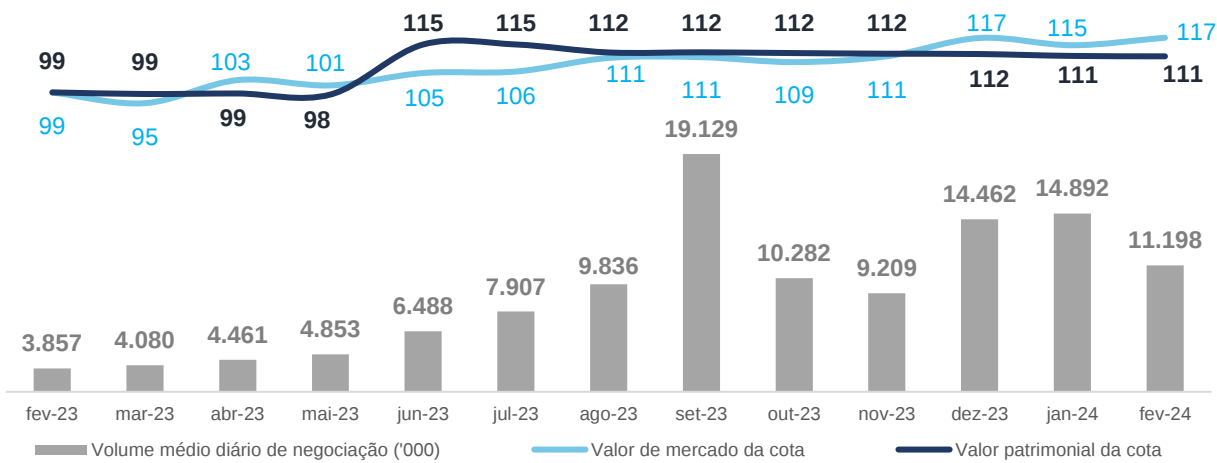


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 2,0 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 238 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 11,9 milhões, foi 6,7% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de mar/24 a R\$ 116,24.

XP Malls FII	Mar-24	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	238.273.568	2.556.256.809
Número de Negócios	2.032.564	22.991.192
Giro (% do total de cotas)*	5,1%	57,8%
Valor de mercado	4.621.465.852	
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.

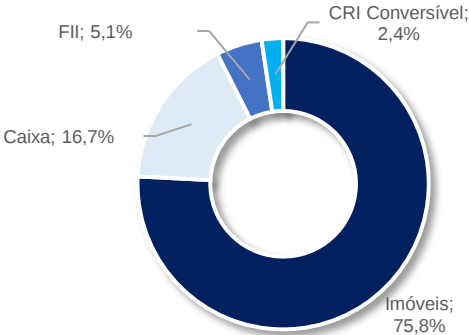
XP Malls FII	Fev-24 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	4.414.962.848	3.135.409.668
Valor Patrimonial da Cota	111,05	109,04
Cota XPML11	117,20	108,68
Ganho de capital bruto	0,20%	18,38%
TIR Bruta (% a.a.) ³	8,84%	30,50%
Retorno Total Bruto	0,96%	35,33%
IFIX	0,27%	21,08%
Diferença vs IFIX	0,69 p.p.	14,25 p.p

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

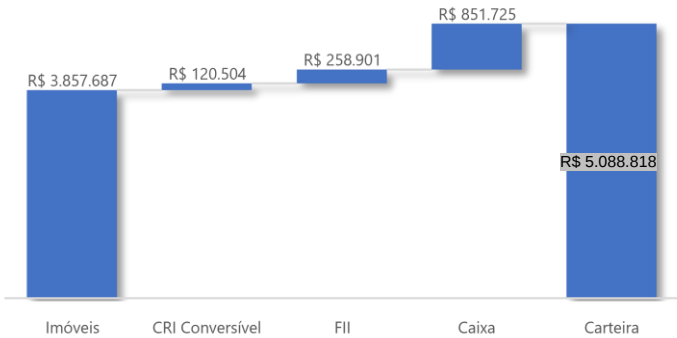
Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



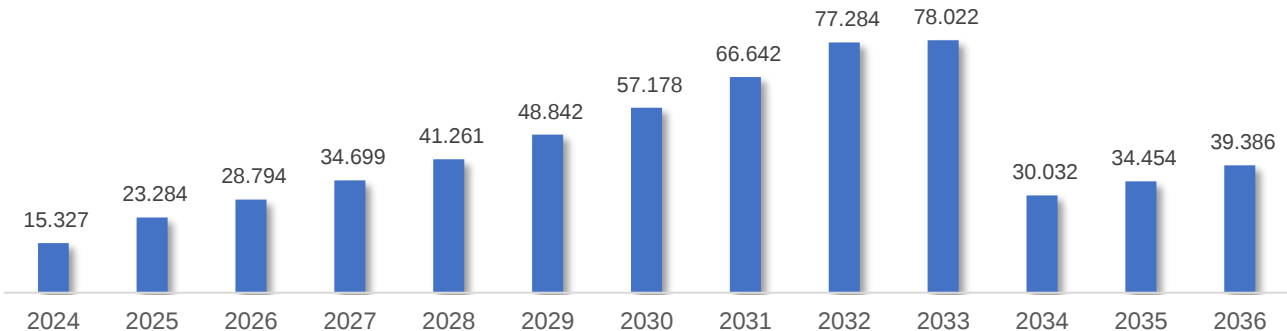
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Fev/23

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	159,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	170,8	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	61,3	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *

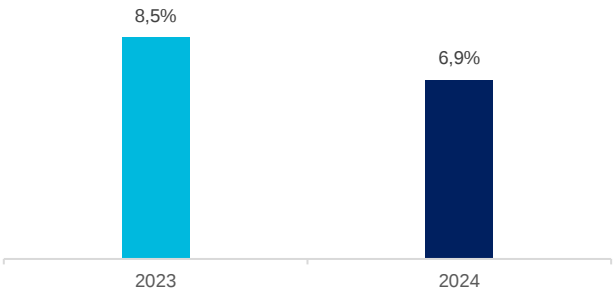
(*) Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 26/01/24, o Fundo realizou o pagamento de uma amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 88 mm nos CRIs das 469ª e 470ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

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

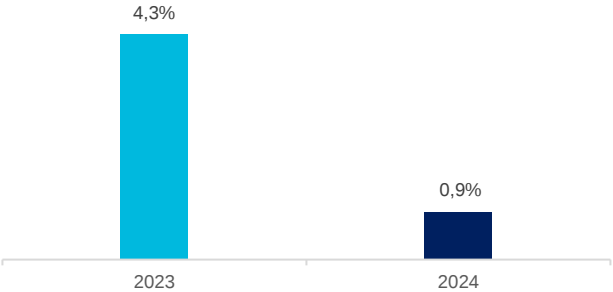


Indicadores Operacionais – Fevereiro/2024

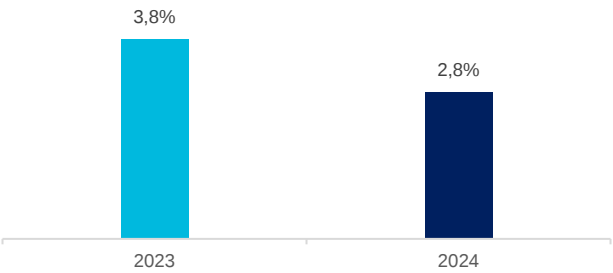
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



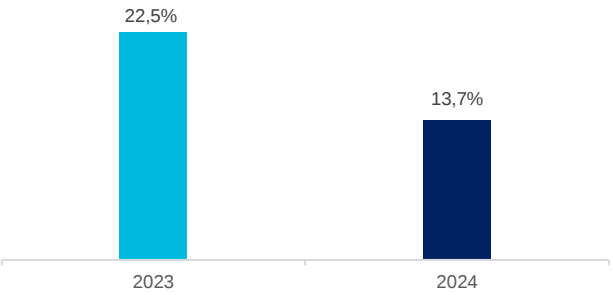
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



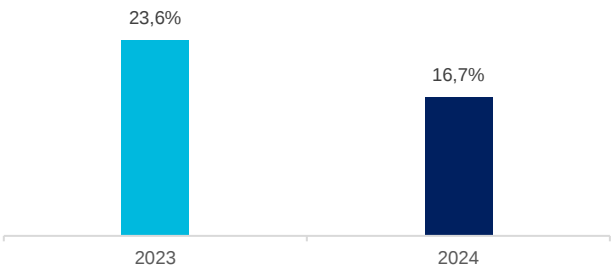
Descontos / Faturamento



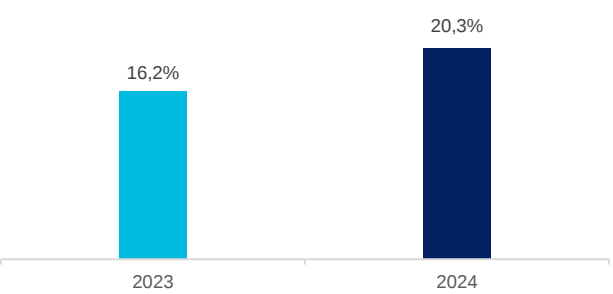
NOI Caixa / m² (variação anual)



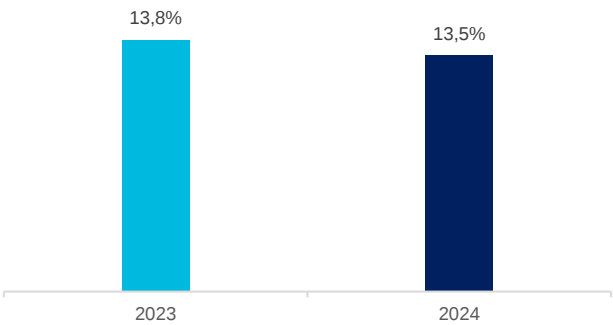
Vendas / m² (variação anual)



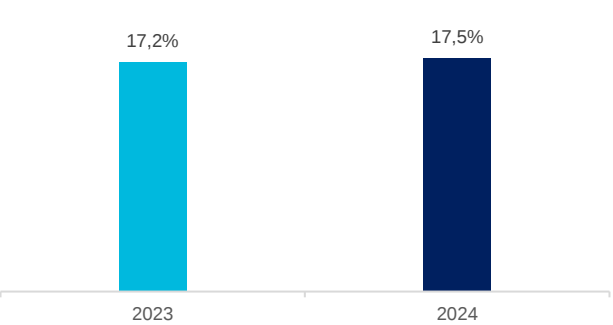
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

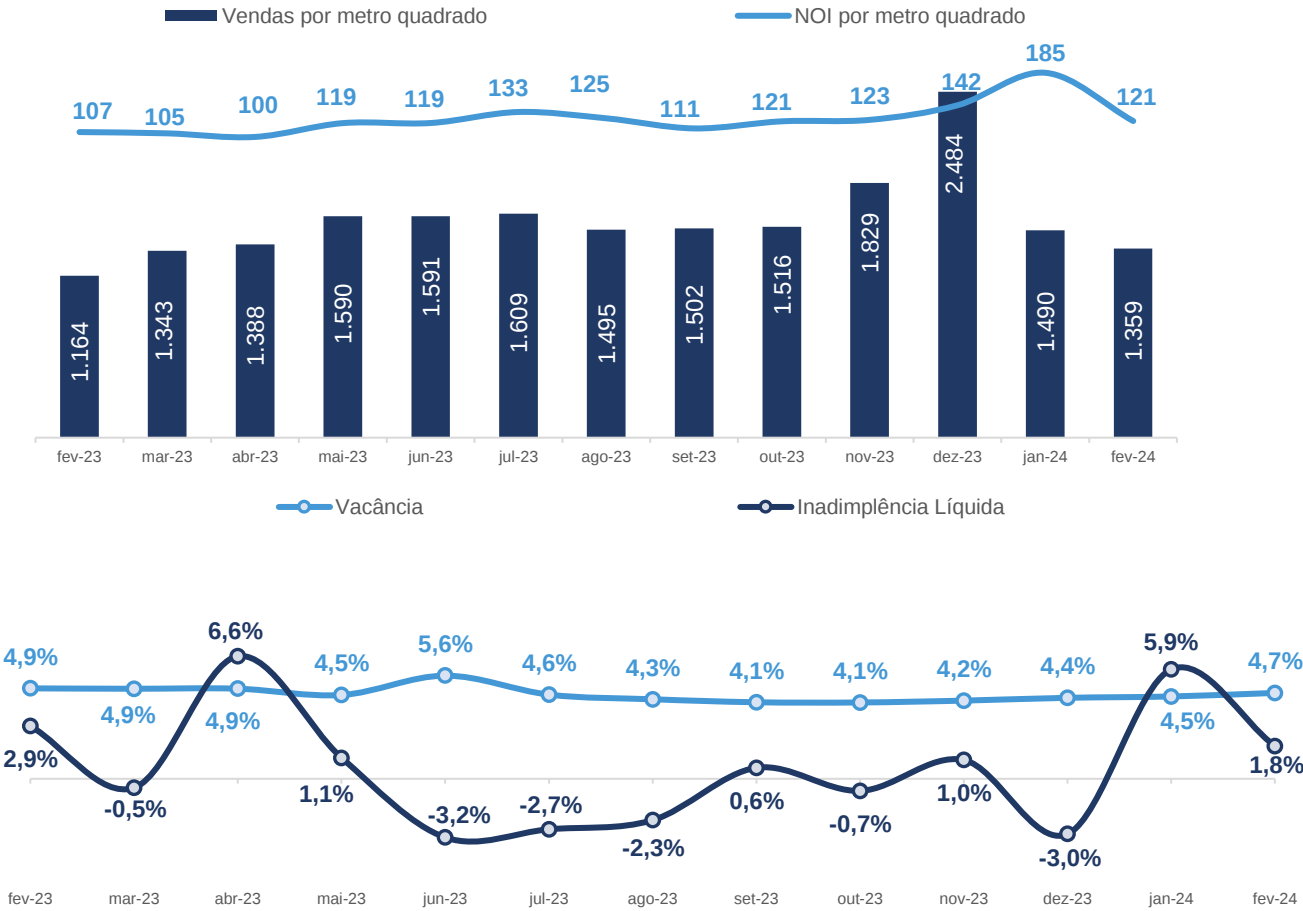


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Fev-24	Ano (2024)	12 meses
ABL Total (m²)	616.886	616.893	562.558
ABL Próprio (m²) ¹	160.158	162.636	147.196
Vendas Totais (R\$) ²	847.713.683	1.767.448.009	11.179.316.435
Vendas/m² média (R\$)	1.359	1.424	1.600
NOI Caixa (R\$) Acumulado	19.936.342	50.536.175	225.095.106
NOI Caixa/m² (R\$) médio	121	153	125
Vacância (% ABL) média	4,7%	4,6%	4,6%
Inadimplência Líquida (%)	1,8%	4,3%	0,7%

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.

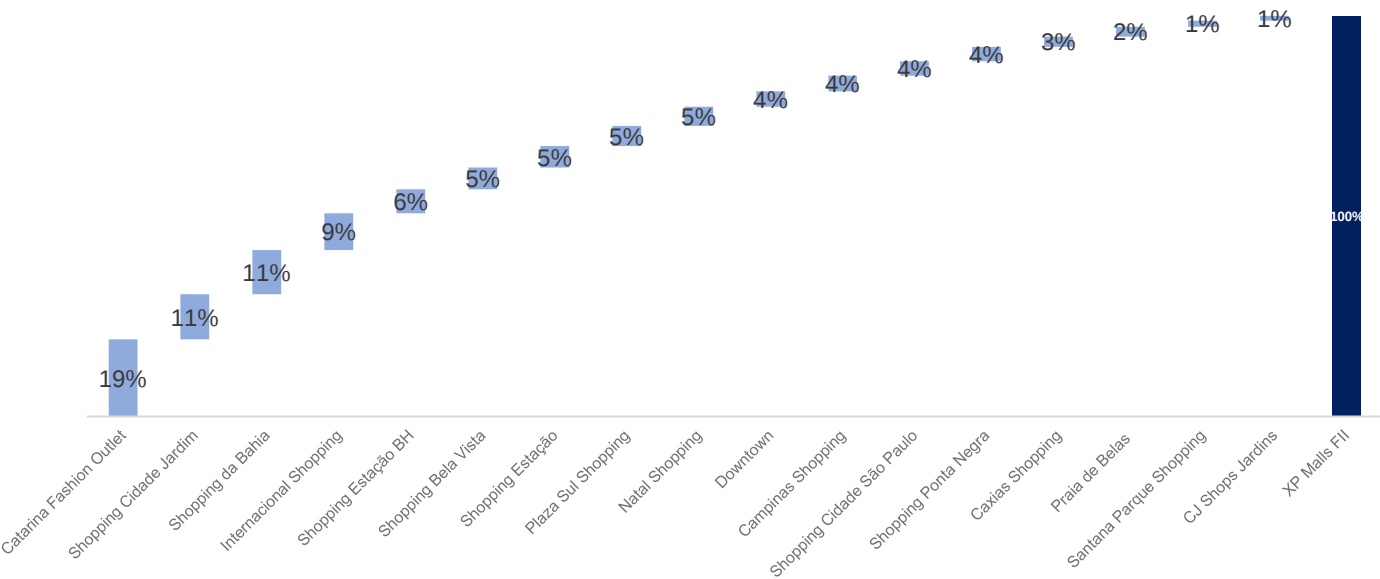


Shopping Centers

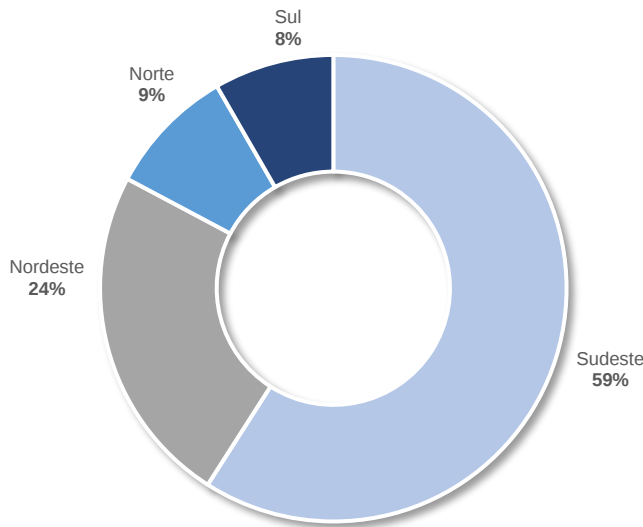
Carteira

Em fevereiro/24 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 11) 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 160.000 m².

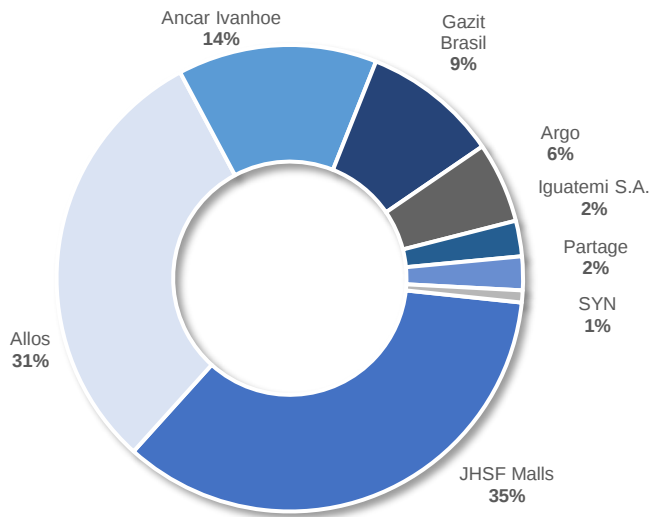
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



Dez/17

Aquisição de 35,0% do Caxias Shopping

Mar/18

Aquisição de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo

Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém

Out/18

Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF:

- Shopping Cidade Jardim – 16,99%
- Catarina Fashion Outlet – 32,00%
- Shopping Bela Vista – 24,99%
- Shopping Ponta Negra – 39,99%

Abr/19

Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet



Jan/20

Aquisição de 18,71% do Internacional Shopping

Out/19

Aquisição dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown (RJ)

Aquisição de 45% do Natal Shopping

Ago/19

Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping

Mai/19

Aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping



Out/20

Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém

Dez/20

Aumento de participação de 1,19% do Internacional Shopping

Jun/21

Aquisição de 30,0% do CJ Shops Jardins

Dez/21

Aquisição de 40,0% do Shopping Estação BH

Aquisição de 27,72% das cotas do FII Via Parque Shopping



Jul/23

Aumento de participação de 3,00% no Shopping Cidade Jardim

Fev/23

Aumento de participação de 3,05% no Shopping da Bahia

Alienação de 10,0% do Catarina Fashion Outlet

Dez/22

Aquisição de 25,0% do Campinas Shopping

Fev/22

Aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia



Out/23

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia

Nov/23

Aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping

Aquisição de 8,00% do Praia de Belas Shopping Center

Dez/23

Aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping

Aquisição de 35,0% do Shopping Estação

Jan/24

Alienação de 17,5% do Caxias Shopping

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 QUALQUER 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