



Catarina Fashion Outlet

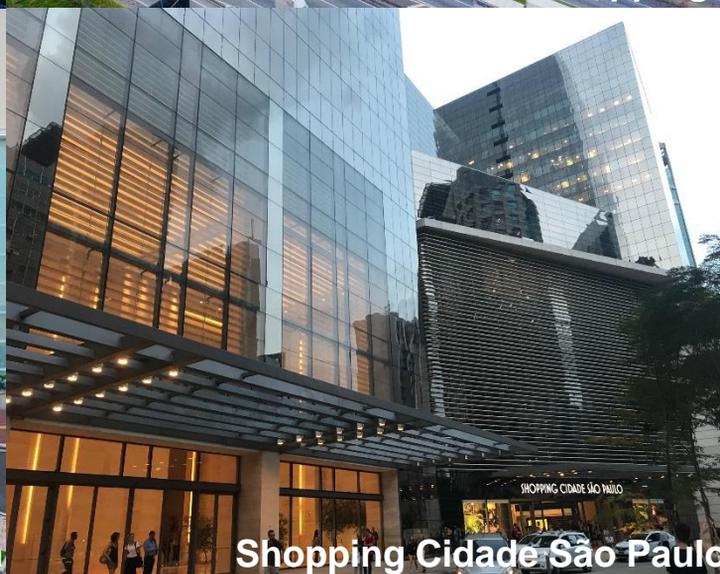


Internacional Shopping



 SHOPPING
DA BAHIA

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\$ 2.098.002.887

Quantidade Cotistas:

324.789

ISIN:

BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,75% a.a. conforme previsto em Regulamento.

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

O dia das mães é uma das datas mais importantes para a performance anual de vendas do varejo e consequentemente para o setor de shopping centers. Segundo dados da Serasa Experian, em 2023, as vendas no varejo nessa data cresceram 3,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Ainda que estejamos em um momento desafiador para o varejo no curto prazo, dado o alto nível de taxa de juros (comparação histórica), entre outros fatores, ressaltamos a resiliência do setor para atingir números positivos em datas relevantes.

No cenário macroeconômico nacional, as projeções do boletim Focus demonstram nas últimas semanas a melhora de percepção dos participantes de mercado a respeito das perspectivas do país. As últimas versões publicadas do documento apresentaram revisões de alta nas estimativas de PIB, além de queda nas estimativas de juros e inflação, em comparação ao divulgado anteriormente no mesmo relatório. A materialização dessa expectativa tende a ser positiva para os fundos imobiliários, conforme ocorrido em períodos anteriores. De qualquer forma, os riscos políticos e movimentos do atual governo nesse começo de mandato devem continuar sendo monitorados para a mensuração dos potenciais impactos na economia.

Em termos operacionais e financeiros, os principais indicadores mensais do fundo apresentaram uma performance positiva quando comparada ao mesmo período de anos anteriores. No mês de mai/23, em Vendas/m² (R\$ 1.590/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 118/m²) tivemos crescimentos de 6,1% e 21,3%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022. Conforme esperado, a inadimplência líquida do Fundo apresentou uma queda de 5,4 p.p., pautada no recebimento de valores atrasados de operações específicas em 3 ativos do portfólio.

Em jun/23, tivemos o anúncio de encerramento da 8ª emissão de cotas do Fundo, além do prêmio Abrasce, onde 2 ativos do XP Malls foram destaque no evento ([Página 5](#)). Divulgamos em jul/23 a 9ª emissão de cotas do XP Malls destinada para os investidores em geral ([Página 6](#)). Adicionalmente, aproveitamos para trazer também alguns exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos e gestão do fundo ([Página 4](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de mai/23 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 1,20/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/06/23 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,81¹ por cota, com pagamento em 23/06/23 para os detentores de cotas em 23/06/23.

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	Mai-23	Ano	12 meses
Receitas²	20.927.548	101.748.772	230.249.339
Receita Imobiliária	19.643.888	81.907.337	200.747.558
Lucro Imobiliário	0	11.155.865	11.155.865
Receitas FII	773.588	3.857.466	7.957.652
Receita Renda Fixa	510.072	4.828.104	10.388.264
Despesas³	-3.609.986	-19.350.553	-43.000.094
Despesas Operacionais	-1.805.332	-8.236.946	-18.420.933
Despesa Financeira	-1.804.653	-11.113.606	-24.579.162
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	17.317.562	82.398.219	189.429.705
Rendimento distribuído	17.264.420	84.616.973	185.636.823
Distribuição média / cota	0,81	0,79	0,77
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	0	2.075.543

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,81. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mal, 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 **Santana Parque Shopping** desenvolveu uma ação em parceria com a Ong Ecopatras para a arrecadação de tampinhas de plástico para angariar recursos que possam ser destinados a castração de animais abandonados.



O **Plaza Sul Shopping** realizou uma iniciativa para arrecadar lacre de alumínio destinados à compra de cadeiras de rodas adaptadas para crianças.



Social



O **Shopping Ponta Negra** realizou em abril/23 uma programação especial alusiva à Semana da Saúde com orientações e serviços gratuitos, sobre o tema.

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.

Anúncio de Encerramento - 8ª Emissão de Cotas do Fundo

O XP Malls anunciou o encerramento da 8ª emissão de cotas em 29/06/23, sendo o montante total líquido captado de R\$ 375.000.055,60 (trezentos e setenta e cinco milhões e cinquenta e cinco reais e sessenta centavos) e preço de emissão a R\$ 98,60, sem considerar os custos de distribuição.

Informações sobre os recibos da Oferta:

Ticker	Especificação	Data de Integralização	Data de Liberação do Lock-up	Data Prevista de Conversão em Cotas
XPML13	DP	12/06/2023	N/A	19/07/2023
XPML15	1ª Liquidação	19/06/2023	N/A	19/07/2023
XPML16	2ª Liquidação	26/06/2023	N/A	19/07/2023

[Clique aqui](#) para conferir o anúncio de encerramento da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Prêmio Abrasce – Ativos do portfólio premiados



Catarina Fashion Outlet

Em 27/03/23 tivemos o Prêmio Abrasce, a principal premiação do setor de *malls* realizada pela Associação Brasileira de Shopping Centers.

Na categoria “*Outlet Centers*”, o Catarina Fashion Outlet ficou com ouro, destacando seus diferenciais como *outlet*: mix com mais de 200 marcas nacionais e internacionais, ampla oferta gastronômica, ambiente aberto e agradável, responsabilidade social e ambiental, excelente performance de vendas e forte política de precificação (garantindo descontos de até 70% durante todo o ano). A terceira expansão do outlet, que quase dobrará o tamanho do ativo, também foi citada.

Na mesma categoria, o Catarina Fashion Outlet também foi premiado com bronze pelo seu projeto de desenvolvimento econômico e social do entorno em parceria com a Prefeitura de São Roque. Através do “Qualifica São Roque”, os moradores da região têm a oportunidade de se capacitar em diversas áreas, como atendimento ao cliente e negociação para vendas, assim atendendo aos pré-requisitos das vagas oferecidas pelo *outlet* e seus lojistas.

Outro ativo destaque do portfólio do XP Malls no evento de premiação, foi o Natal Shopping com o case da Naty, a mascote. O projeto desenvolvido pela administração do ativo ganhou ouro no Prêmio Abrasce, devido a atuação nas campanhas da personagem para o público infantil. A mascote é a embaixadora do ativo nas causas sociais e ambientais, valoriza a cultura local, além de transmitir essas mensagens de forma lúdica para a próxima geração.



Natal Shopping

Fato Relevante – 9ª Emissão de Cotas do Fundo

O XP Malls anunciou a sua 9ª emissão de cotas em jul/23, sendo o montante inicial da oferta de R\$450.000.047,00 e preço de emissão de R\$ 98,60/cota, sem considerar os custos de distribuição.

Destinação dos recursos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo:

- Expansão dos Ativos Imobiliários do Fundo.
- Aquisição de Ativos Imobiliários.
- Otimização da estrutura de capital do Fundo.

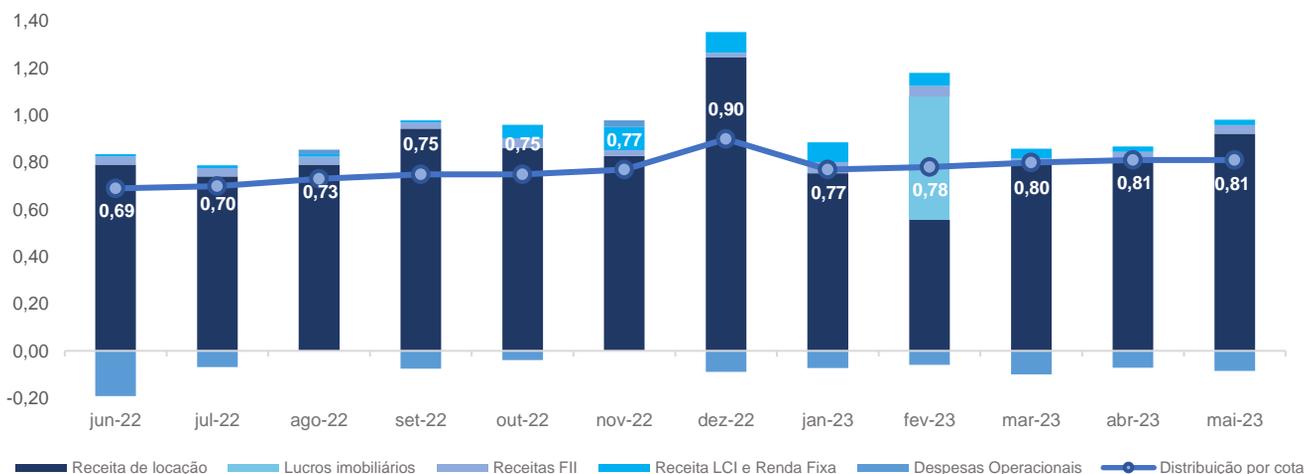
Maiores detalhes sobre a destinação dos recursos podem ser encontrados no Material Publicitário da oferta.

Cronograma da oferta:

Evento	Data
Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	03/07/2023
Registro Automático da Oferta na CVM	
Divulgação do Anúncio de Início	
Disponibilização deste Prospecto Definitivo	
Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	06/07/2023
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/07/2023
Data de Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	
Data de Início do Período de Subscrição	18/07/2023
Data de Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	
Data de Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	20/07/2023
Data de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	21/07/2023
Data de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	
Data de Liquidação do Direito de Preferência	21/07/2023
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/07/2023
Data de Encerramento do Período de Subscrição	28/07/2023
Data de realização do Procedimento de Alocação	31/07/2023
Data estimada para a Liquidação da Oferta	03/08/2023
Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/12/2023

[Clique aqui](#) para conferir o anúncio de início da 9ª emissão de cotas do Fundo.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

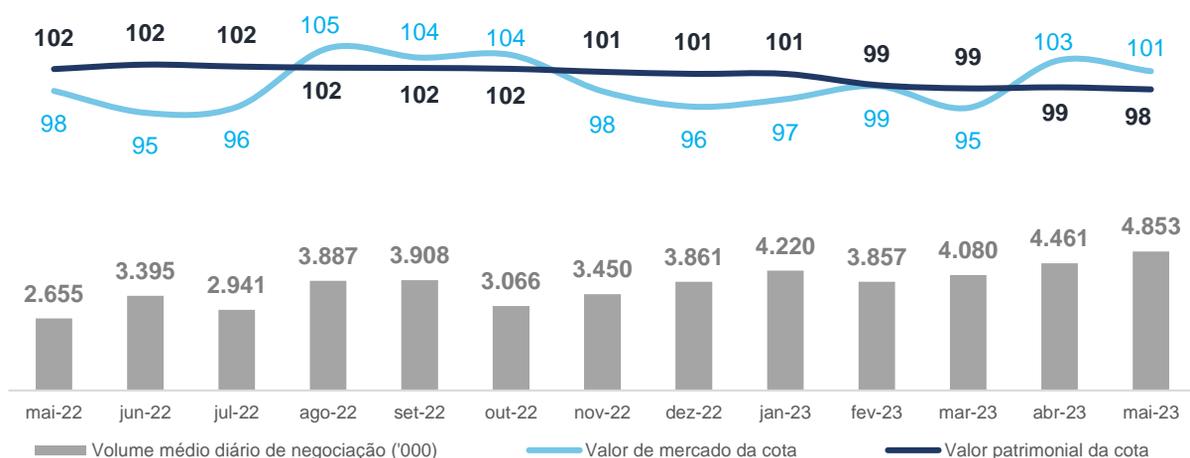


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Fonte: XP Asset Management

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 12 meses:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11.

No mês, ocorreram 1,3 milhão de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 136 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 6,4 milhões, foi 33,7% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de jun/23 a R\$ 105,49.

XP Malls FII	Mai-23	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	136.244.615	1.030.455.545
Número de Negócios	1.323.083	10.331.984
Giro (% do total de cotas)*	6,2%	48,5%
Valor de mercado		2.248.424.304
Quantidade de cotas*		21.314.099

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 21.314.099 cotas referentes à 7ª emissão de cotas do Fundo.

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.

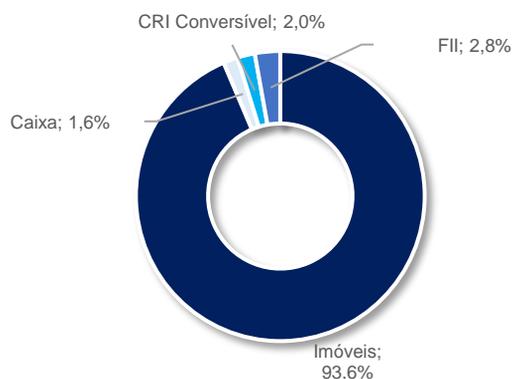
XP Malls FII	Mai-23 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.098.002.887	2.042.841.733
Valor Patrimonial da Cota	98,43	100,69
Cota XPML11	101,37	99,39
Ganho de capital bruto	-1,73%	3,22%
TIR Bruta (% a.a.) ³	6,33%	13,11%
Retorno Total Bruto	-0,93%	12,78%
IFIX	5,42%	6,84%
Diferença vs IFIX	-6,35 p.p.	5,93 p.p.

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Abr-23" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de maio de 2022, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de maio de 2023.

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

Obrigações (CRIs) do Fundo

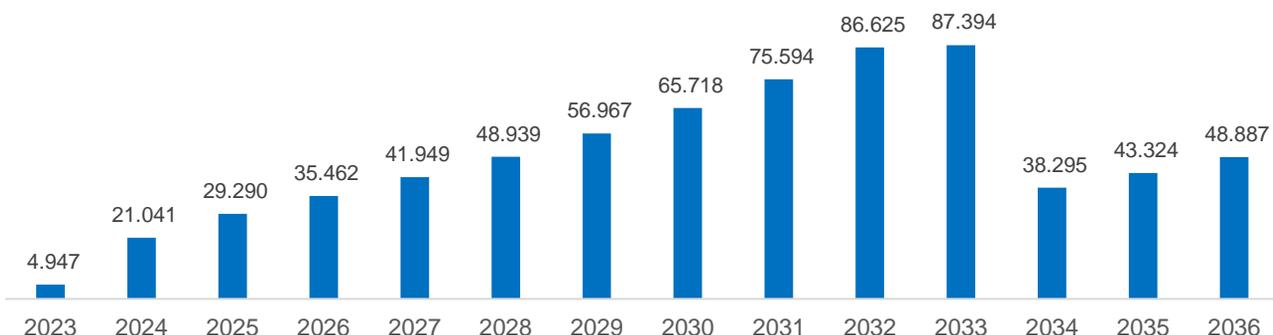
¹ Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	172,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	184,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	211,2	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	112,3	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **

(*) Conforme [Fato Relevante](#) de 24/03/2020, foi feita uma amortização extraordinária e consequentemente negociada uma carência de pagamentos dos CRI por 15 meses. No dia 05/07/2021 foi divulgado [Comunicado ao Mercado](#) onde foi informada nova carência de pagamentos dos CRI por mais 12 meses. O Fundo concluiu em 15/02/23 mais uma amortização extraordinária, conforme divulgado em respectivo [Fato Relevante](#).

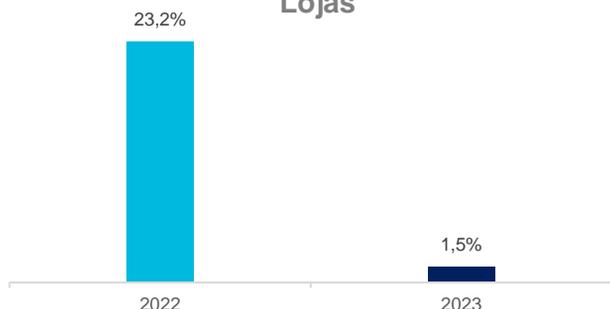
(**) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

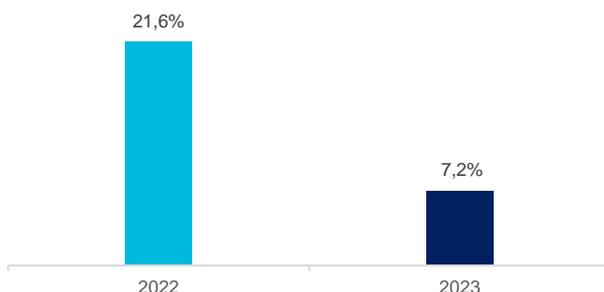


Indicadores Operacionais – Maio/2023

Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



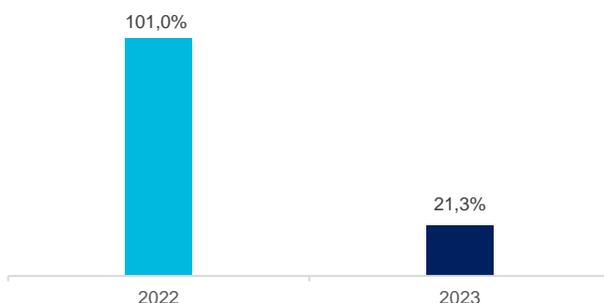
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



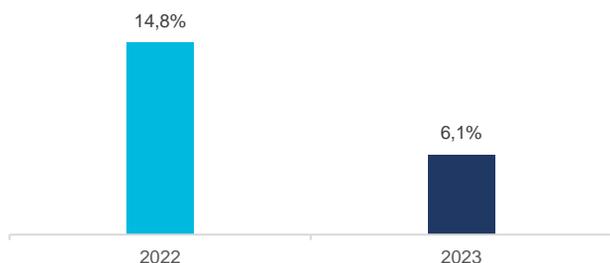
Descontos / Faturamento



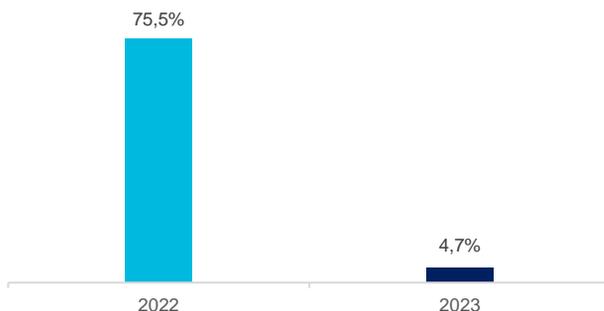
NOI Caixa / m² (variação anual)



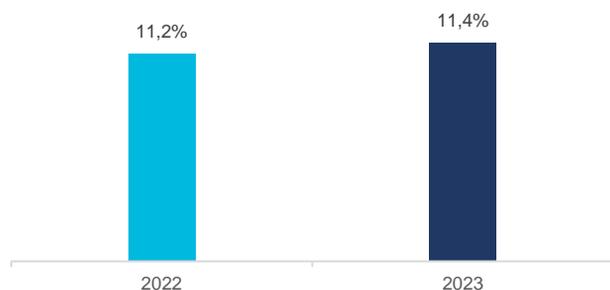
Vendas / m² (variação anual)



Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

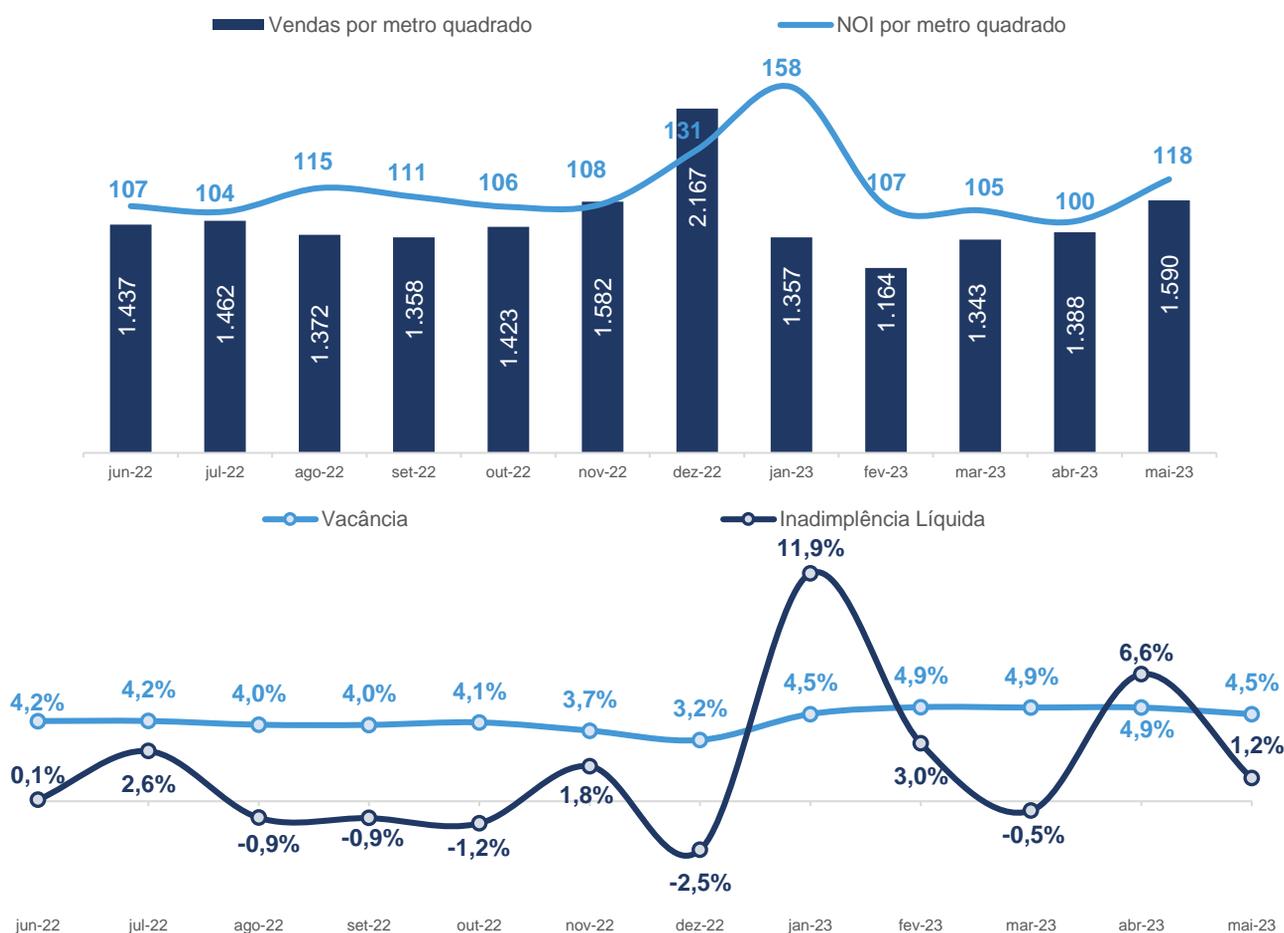


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Mai-23	Ano (2023)	12 meses
ABL Total (m ²)	521.791	563.182	549.016
ABL Próprio (m ²) ¹	135.931	147.979	145.175
Vendas Totais (R\$) ²	885.202.868	4.052.253.233	10.147.374.740
Vendas/m ² média (R\$)	1.590	1.368	1.470
NOI Caixa (R\$) médio	16.096.076	17.414.039	16.602.025
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	118	118	112
Vacância (% ABL) média	4,5%	4,8%	4,2%
Inadimplência Líquida (%)	1,2%	5,1%	2,1%

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 12 meses.



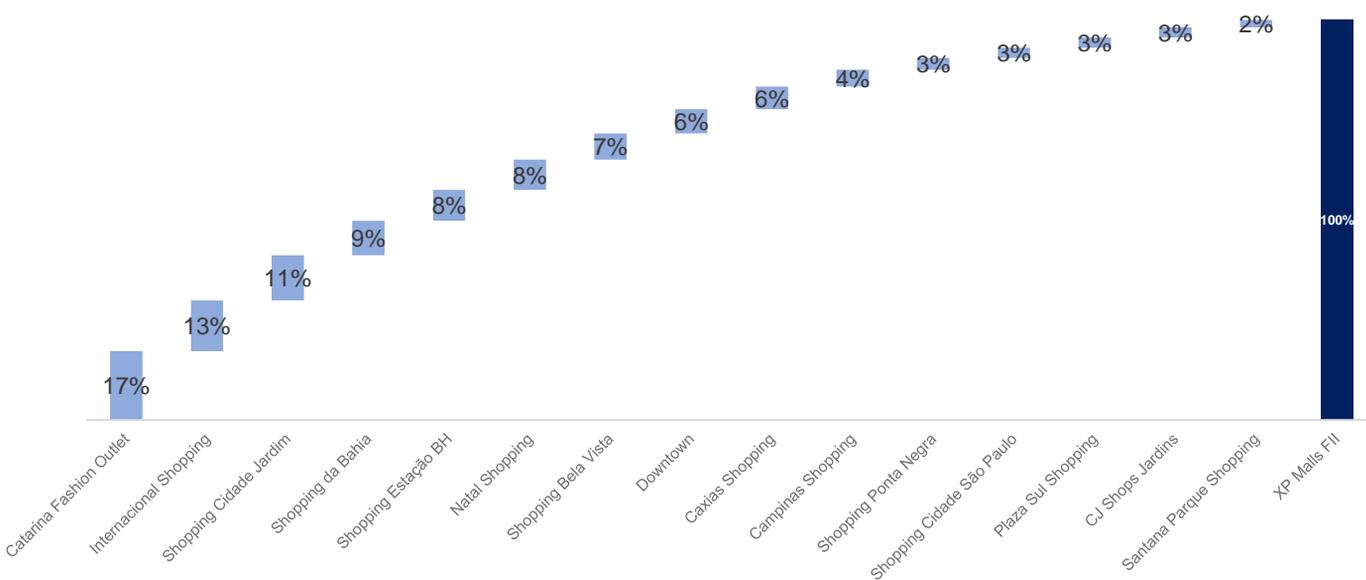
Shopping Centers

Carteira

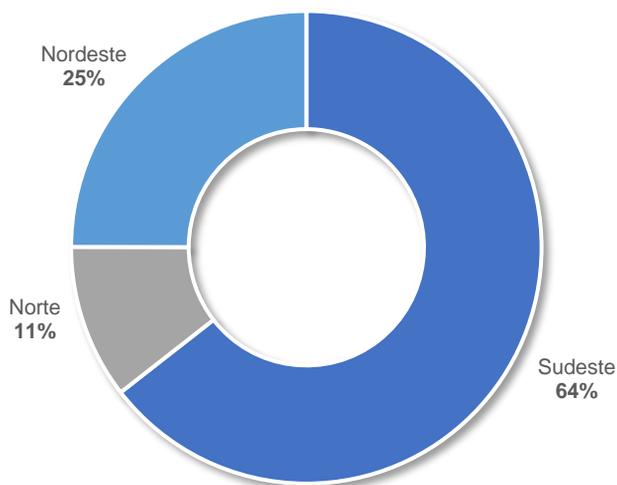
Em maio/23 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 10) do Fundo era composta por mais de 10 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 520 mil m² e mais de 2.500 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou no mês mais de 135.000 m².

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

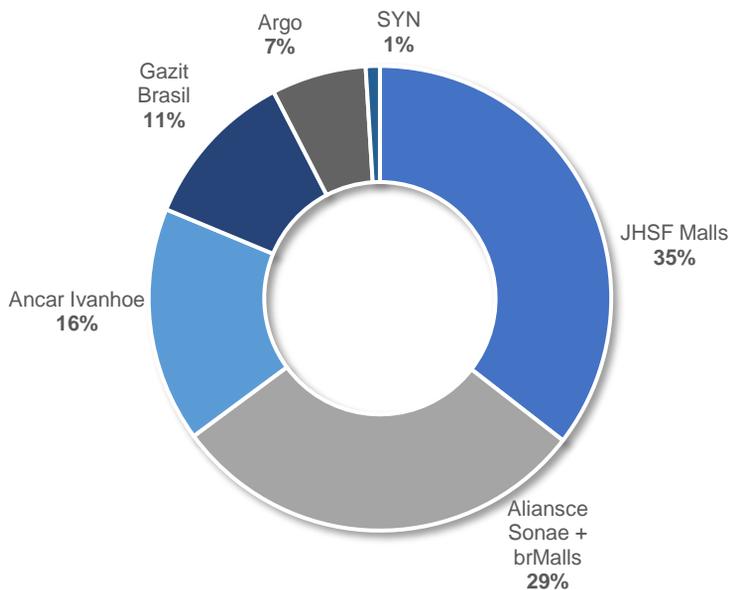
NOI Mai/23



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



Out/18

Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém



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 FIL Via Parque Shopping



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

Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

São Paulo

CJ Shops Jardins



Plaza Sul Shopping



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Santana Parque Shopping



São Paulo

Internacional Shopping



Catarina Fashion Outlet



Campinas Shopping



Guarulhos

São Roque

Campinas

Rio de Janeiro

Downtown



Via Parque Shopping



Caxias Shopping



Rio de Janeiro

Duque de Caxias

Minas Gerais

Shopping Estação BH



Belo Horizonte

Rio Grande do Norte

Natal Shopping



Natal

Bahia

Shopping Bela Vista



Shopping da Bahia



Salvador

Amazonas

Shopping Ponta Negra



Manaus

Shopping Centers em Operação

São Roque, SP

Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **29.529 m²**
 Qtde. Lojas: **149**
 Participação: **39,99%**
 Inauguração: **2014**

Guarulhos, SP

Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador: **Gazit**
 ABL Total: **76.253 m²**
 Qtde. Lojas: **390**
 Participação: **19,90%**
 Inauguração: **1998**

São Paulo, SP

Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **27.981 m²**
 Qtde. Lojas: **207**
 Participação: **10,00%**
 Inauguração: **1994**

São Paulo, SP

CJ Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.626

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **4.539 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: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **28.074 m²**
 Qtde. Lojas: **126**
 Participação: **35,00%**
 Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **39.012 m²**
 Qtde. Lojas: **195**
 Participação: **16,99%**
 Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **SYN**
 ABL Total: **16.661 m²**
 Qtde. Lojas: **147**
 Participação: **8,00%**
 Inauguração: **2015**

São Paulo, SP

Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: **Aliansce Sonae**
 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: **36.165 m²**
 Qtde. Lojas: **165**
 Participação: **25,00%**
 Inauguração: **1994**

Rio de Janeiro, RJ

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000

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

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **51.143 m²**
 Qtde. Lojas: **191**
 Participação: **24,99%**
 Inauguração: **2012**

Shopping Centers em Operação

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Avenida Tancredo Neves, 148

Administrador: **Aliansce**
 ABL Total: **Sonae**
 Qtde. lojas: **68.629 m²**
 Participação: **418**
 Inauguração: **12,10%**
1975

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **35.029 m²**
 Qtde. lojas: **152**
 Participação: **39,99%**
 Inauguração: **2013**

Natal, RN

Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador: **Ankar Ivanhoe**
 ABL Total: **28.361 m²**
 Qtde. lojas: **170**
 Participação: **45,00%**
 Inauguração: **1992**

Belo Horizonte, MG

Shopping Estação BH



Av. Cristiano Machado, 11.833

Administrador: **brMalls**
 ABL Total: **37.330 m²**
 Qtde. lojas: **239**
 Participação: **40,00%**
 Inauguração: **2012**

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária