



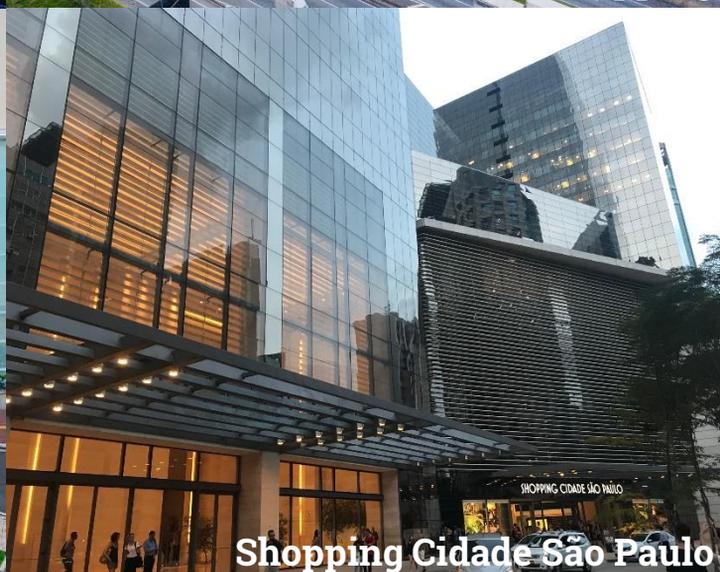
**Catarina Fashion Outlet**



**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\$2.067.727.101

**Quantidade Cotistas:**

286.955

**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 mês de outubro caracteriza-se como um período relevante para os lojistas e para os *shopping centers*. Além de termos as datas de Dia das Crianças e *Halloween*, que atraem fluxo de pessoas para os ativos com impacto positivo em geração de NOI, as administradoras dos *shopping centers* e locatários organizam suas estratégias para duas das principais datas do ano (Natal e Black Friday). Após estas datas ao final de 2022, dado o forte desempenho do setor durante o ano, a Abrasce projeta um crescimento anual nominal de 27,4% das vendas dos lojistas em relação ao ano passado. Os segmentos de moda e alimentação foram os destaques anuais de vendas no setor, assim como nos ativos do Fundo.

O cenário macroeconômico local recente mostrou-se desafiador, devido a volatilidade causada no mercado com a PEC da Transição, principalmente no âmbito da condução da política fiscal. Os integrantes do próximo governo eleito desejam assegurar os valores do atual Auxílio Brasil (futuro Bolsa Família) em R\$ 600,00 mensais por família, a partir de janeiro de 2023. Consequentemente, o mercado acompanha cuidadosamente a expansão do teto de gastos, assim como as formas alternativas para o financiamento de tal programa para que ele ocorra de uma maneira que traga responsabilidade com as contas públicas.

Os indicadores operacionais e financeiros do XP Malls, em out/22, mantiveram a resiliência observada nos demais meses do ano de 2022. A média no mês de Vendas/m<sup>2</sup> e NOI Caixa/m<sup>2</sup> dos mesmos *shopping centers* cresceu 6,5% e 25,5%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2021. A qualidade do portfólio de ativos do Fundo atrai lojistas com maior nível de profissionalismo, que por sua vez possuem operações mais rentáveis e acabam contribuindo positivamente para os indicadores mensais operacionais e financeiros. Adicionalmente, o XP Malls encerrou o mês de out/22 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente R\$ 1,33/cota (crescimento de R\$ 0,06/cota em relação ao mês anterior), considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos. Vale ressaltar que a elevação mensal atípica reportada no valor patrimonial da cota do Fundo deve-se ao cálculo gerencial que contempla o montante das liquidações da 7ª emissão de cotas do Fundo, porém não considera os seus respectivos recibos como convertidos em cotas (conversão ocorrerá em dez/22, logo após a divulgação de rendimentos de nov/22). Após a conversão desses recibos teremos o valor patrimonial da cota próximo aos seus níveis históricos. Por fim, trazemos um *overview* das expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet ([página 4](#)) e exemplos de práticas ESG do Fundo ([página 5](#)).

## Distribuição de Rendimentos

No dia 18/11/22 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,75<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 25/11/22 para os detentores de cotas em 18/11/22.

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	Out-22	Ano	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>17.939.101</b>	<b>150.708.043</b>	<b>182.432.400</b>
Receita Imobiliária	16.086.461	138.489.412	168.742.576
Lucro Imobiliário	0	1.332.587	1.332.587
Receitas FII	778.319	6.680.019	6.824.934
Receita Renda Fixa	1.074.321	4.206.025	5.532.303
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-4.071.772</b>	<b>-21.692.899</b>	<b>-25.081.541</b>
Despesas Operacionais	-1.424.679	-13.680.983	-17.069.626
Despesa Financeira	-2.647.092	-8.011.915	-8.011.915
<b>Reserva de Contingência<sup>4</sup></b>	<b>691.768</b>	<b>239.389</b>	<b>-1.941.071</b>
<b>Resultado</b>	<b>14.559.098</b>	<b>129.254.534</b>	<b>155.409.787</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>14.011.183</b>	<b>128.529.250</b>	<b>154.683.458</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,75</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>
<b>Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas</b>	<b>725.284</b>	<b>725.284</b>	<b>725.284</b>

<sup>1</sup> Valor do rendimento por cota de R\$ 0,75. <sup>2</sup>Receitas 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. <sup>3</sup>Despesas 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 o CRI emitido em out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18). <sup>4</sup> Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



## Expansões - Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim

Shopping Cidade Jardim



Catarina Fashion Outlet



Dado o sucesso desde as inaugurações do **Catarina Fashion Outlet** e **Shopping Cidade Jardim**, ambos os ativos estão passando por expansões relevantes de ABL, cujos detalhes estão descritos abaixo:

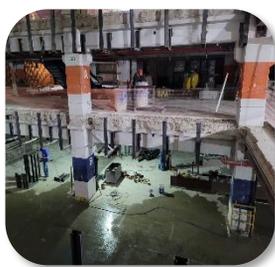
Em out/21 tivemos a inauguração do **Deck Park** como fase inicial da última expansão em curso do Shopping Cidade Jardim. O deck park possui 490 vagas e elevadores panorâmicos em aproximadamente **12 mil m<sup>2</sup> de área construída**. A segunda fase dessa expansão é composta por um retrofit e realocação das áreas do *mall*, onde serão adicionados **10.263 m<sup>2</sup> de ABL no ativo**, previstos para serem inaugurados nos primeiros meses do ano de 2023. O conceito dessa fase é a criação de um **mix exclusivo de lojas de casa e decoração / design**, somado a satélites que agreguem valor ao shopping.

Atualmente temos mais de **96% da ABL** da segunda fase da expansão comercializada ou em negociação avançada. Ainda teremos uma terceira fase de expansão que irá contar com o desenvolvimento de um **hotel Fasano** no ativo, consolidando o Shopping Cidade Jardim como um centro multiuso.

Após duas expansões bem sucedidas no Catarina Fashion Outlet, atualmente temos uma terceira fase de expansão no ativo, onde serão adicionados **23.005 m<sup>2</sup> de ABL**. A JHSF focou em aumentar a oferta de restaurantes e trazer grandes marcas, de forma a preservar o **mix qualificado** de operações e diferenciais do *shopping*.

A comercialização encontra-se avançada, com aproximadamente **81% da ABL** comercializada ou em negociação, em níveis de aluguel similares ao que temos atualmente no shopping. A inauguração está prevista para ocorrer no primeiro trimestre do ano de 2023, transformando o Catarina Fashion Outlet no **maior outlet do Brasil**.

[Clique aqui](#) para conferir mais detalhes.



## Exemplos de Práticas ESG

### Meio Ambiente



O **Santana Parque Shopping** desenvolveu a campanha “**Sustenta Santana**”, onde foram criadas diversas práticas de sustentabilidade no ativo. Dentre as ações implementadas no programa temos:

- Distribuição de cartilha de boas práticas sustentáveis para *stakeholders*.
- Criação de Eco ponto para coleta de óleo de cozinha, lâmpadas, tampinhas e cápsulas de café.
- Implantação de composteira.



No **Catarina Fashion Outlet**, tivemos a inauguração do **Corredor Agroecológico**. Os colaboradores do *shopping center* promoveram o plantio de 50 árvores frutíferas nativas da Mata Atlântica nas imediações do ativo.



### Social



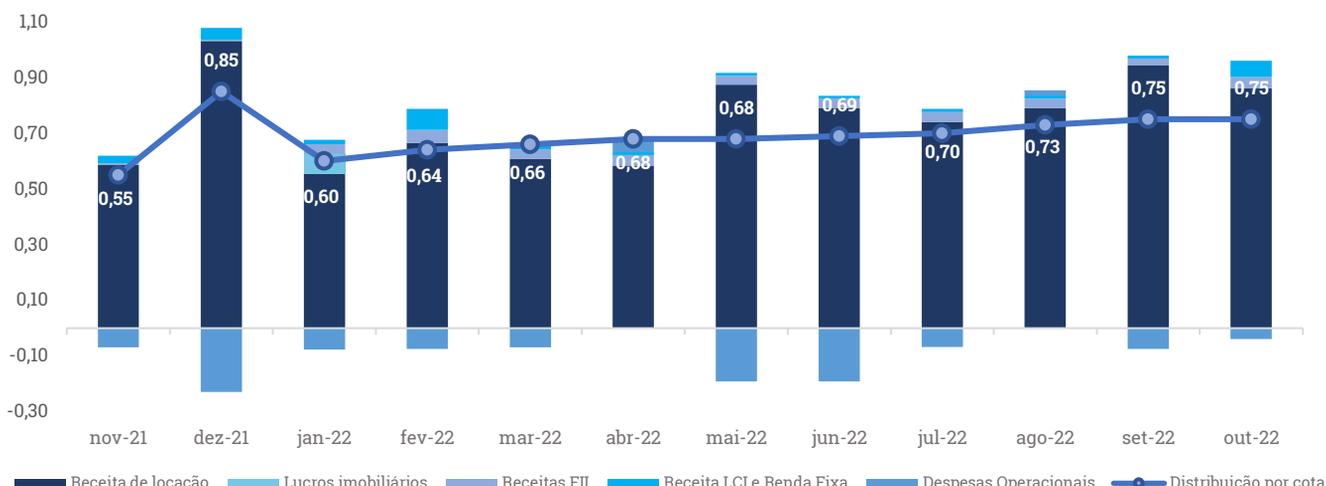
O **Shopping Ponta Negra** está realizando uma campanha de vacinação no ativo. A ação tem como objetivo vacinar contra a HPV (público alvo de 9 a 14 anos) e Covid (público alvo a partir de 5 anos).

### Governança



Dentre as administradoras dos ativos do portfólio do XPMalls, listadas na B3, temos 100% de tais empresas categorizadas sob o **Novo Mercado**. JHSF, Aliansce Sonae, brMalls e SYN encontram-se sob os maiores níveis de governança corporativa para os padrões da B3, agregando valor ao Fundo.

## Resultado financeiro<sup>1</sup> e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

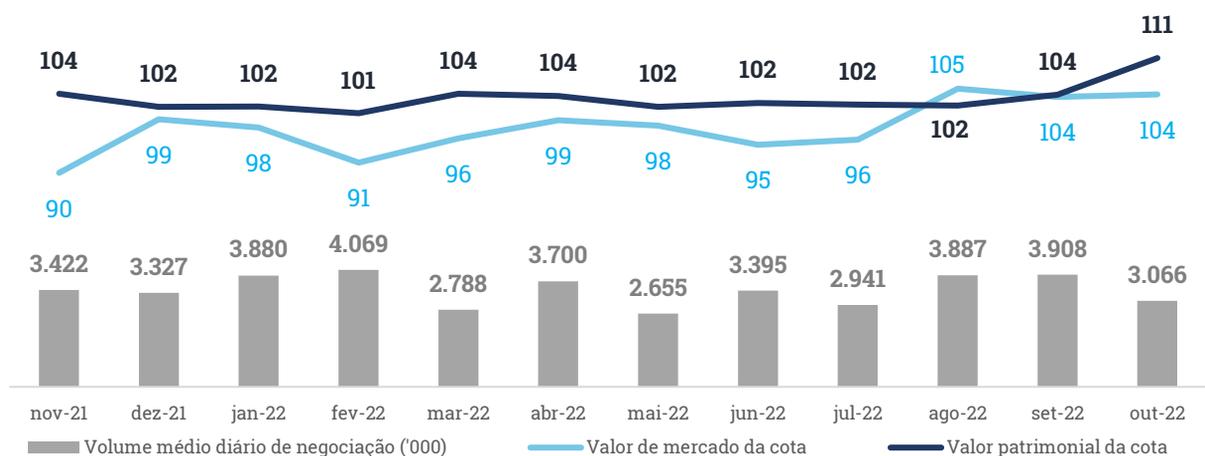


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

## 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 682 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 68 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 3,4 milhões, foi 12,5% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de nov/22 a **R\$ 98,16**.

XP Malls FII	Nov-22	12 meses
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%
<b>Volume negociado R\$</b>	68.997.603	864.305.473
<b>Número de Negócios</b>	682.138	8.914.918
<b>Giro (% do total de cotas)*</b>	3,7%	47,7%
<b>Valor de mercado</b>		1.833.783.598
<b>Quantidade de cotas*</b>		18.681.577

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

\* Foi considerada a quantidade de 18.681.577 cotas contemplando até a 6ª 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.

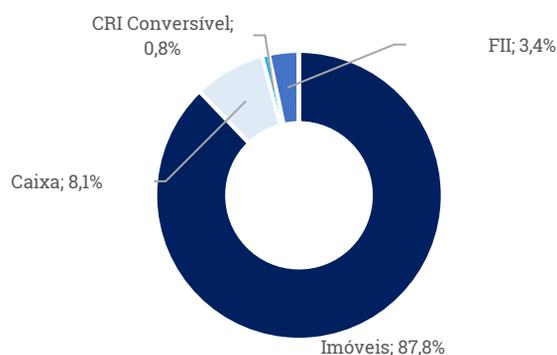
XP Malls FII	Out-22 <sup>1</sup>	12 meses <sup>2</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	2.067.727.101	1.928.620.697
Valor Patrimonial da Cota	110,68	103,24
Cota XPML11	103,98	97,87
Ganho de capital bruto	0,41%	5,35%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>3</sup></b>	6,08%	11,84%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>1,13%</b>	<b>25,80%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,00%</b>	<b>16,02%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>1,13 p.p</b>	<b>9,78 p.p</b>

<sup>1</sup> Valor de fechamento. <sup>2</sup> Média do período. <sup>3</sup> Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Out-22" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 29 de outubro de 2021, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2022.

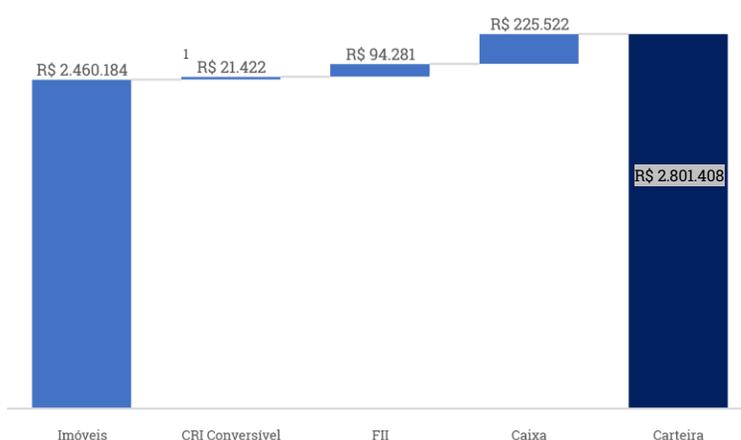
Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

## Carteira de Ativos

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



### Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



Fonte: XP Asset Management

<sup>1</sup> Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

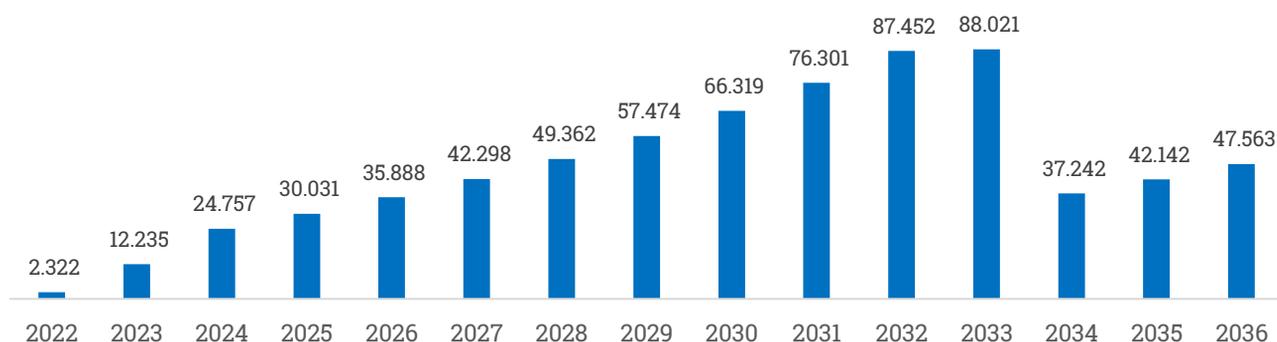
## Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	185,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	198,3	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	196,7	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	101,4	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 conseqüentemente 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.

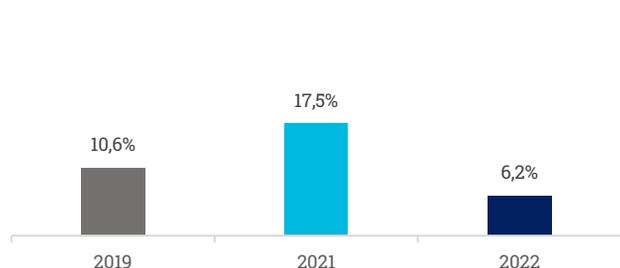
(\*\*) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

Fluxo de Amortização estimado consolidado<sup>1</sup> do XP Malls, considerando as obrigações descritas na tabela acima:

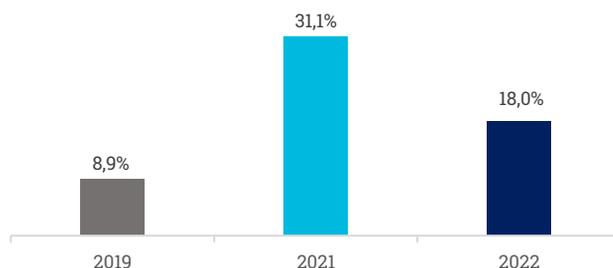


**Indicadores Operacionais – Outubro/2022**

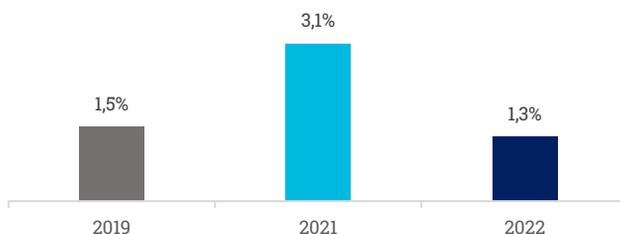
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas    Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



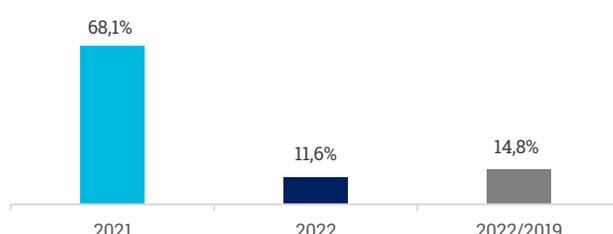
**Descontos / Faturamento**



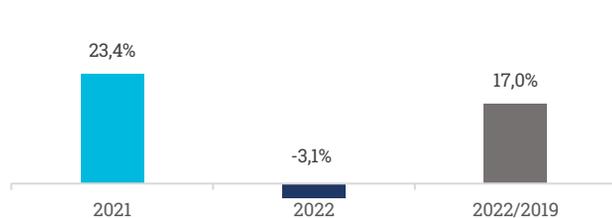
**NOI Caixa / m² (variação anual)**



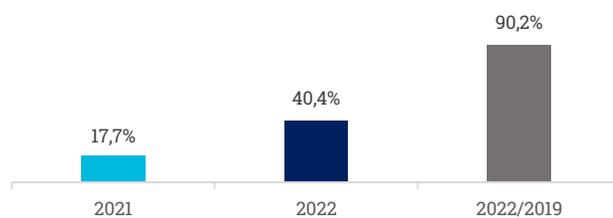
**Vendas / m² (variação anual)**



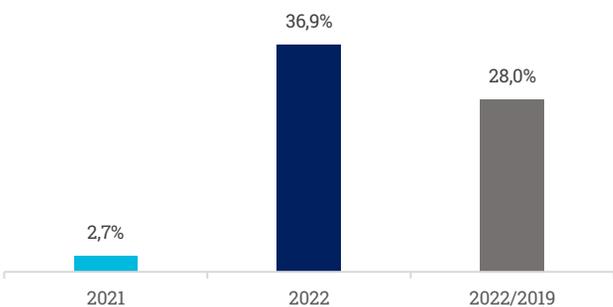
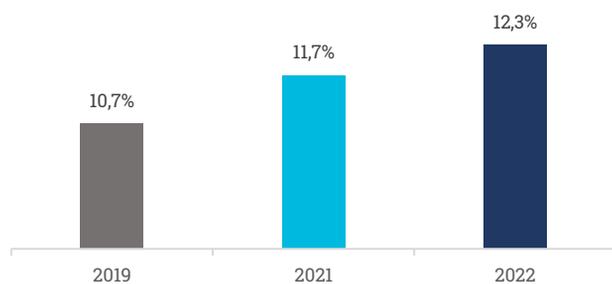
**Vendas Totais (variação anual)**



**Custo de ocupação médio**



**Fluxo de Veículos (variação anual)**

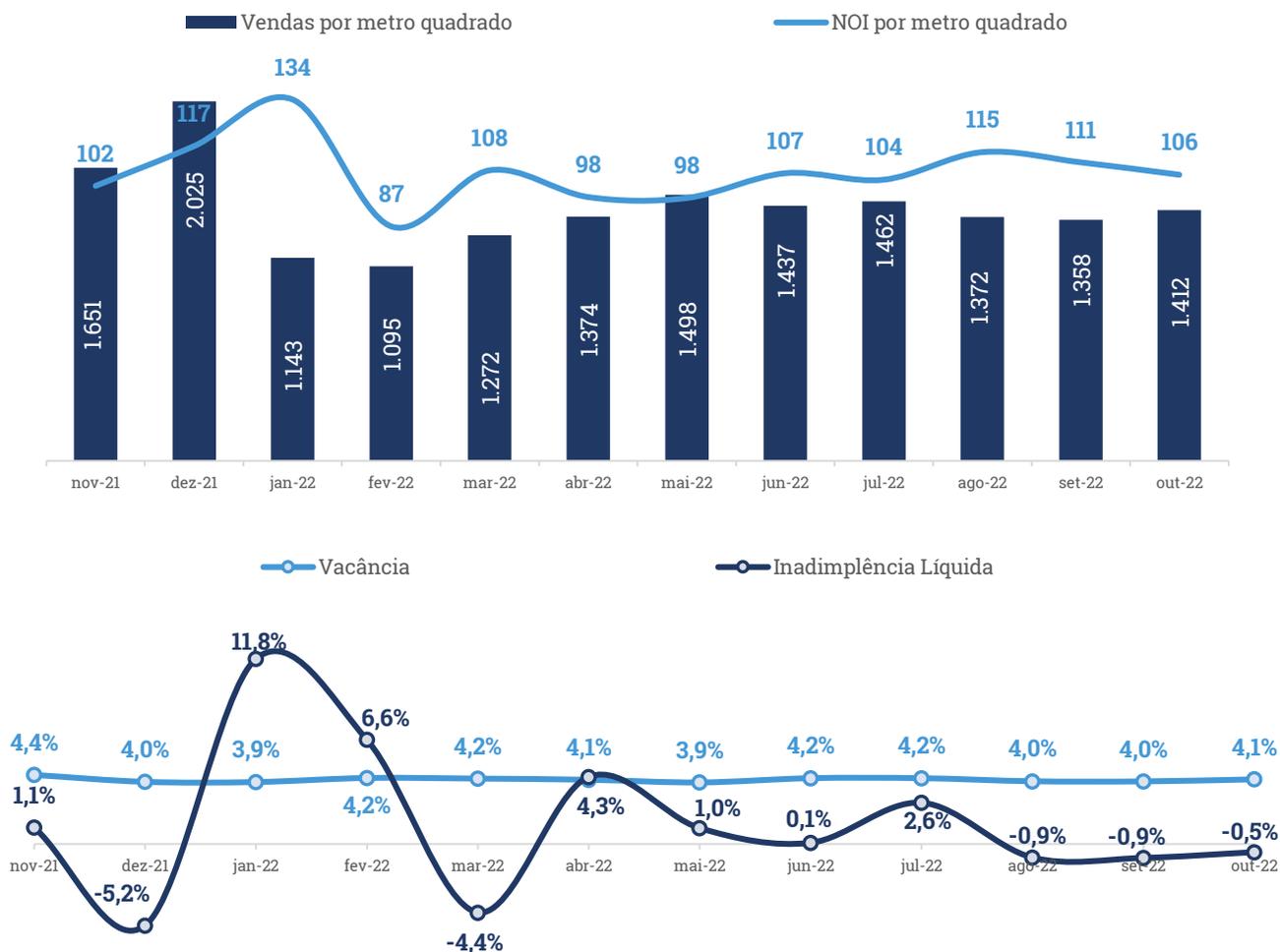


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Out-22	Ano (2022)	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	533.094	535.473	516.259
ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	141.804	142.036	138.427
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	786.317.258	7.459.842.053	9.076.258.988
Vendas/m <sup>2</sup> média (R\$)	1.412	1.342	1.425
NOI Caixa (R\$) médio	15.064.844	15.162.863	14.851.368
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	106	107	107
Vacância (% ABL) média	4,1%	4,1%	4,1%
Inadimplência Líquida (%)	-0,5%	2,3%	1,6%

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. <sup>1</sup> Média do período. <sup>2</sup> Vendas totais de 100% dos shoppings. | Fonte: XP Asset Management

O primeiro gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m<sup>2</sup> e do NOI Caixa (R\$) por m<sup>2</sup> considerando todas as linhas de receita dos empreendimentos. Na sequência, apresentamos a evolução da vacância e inadimplência líquida nos últimos 12 meses.



Fonte: XP Asset Management

[www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

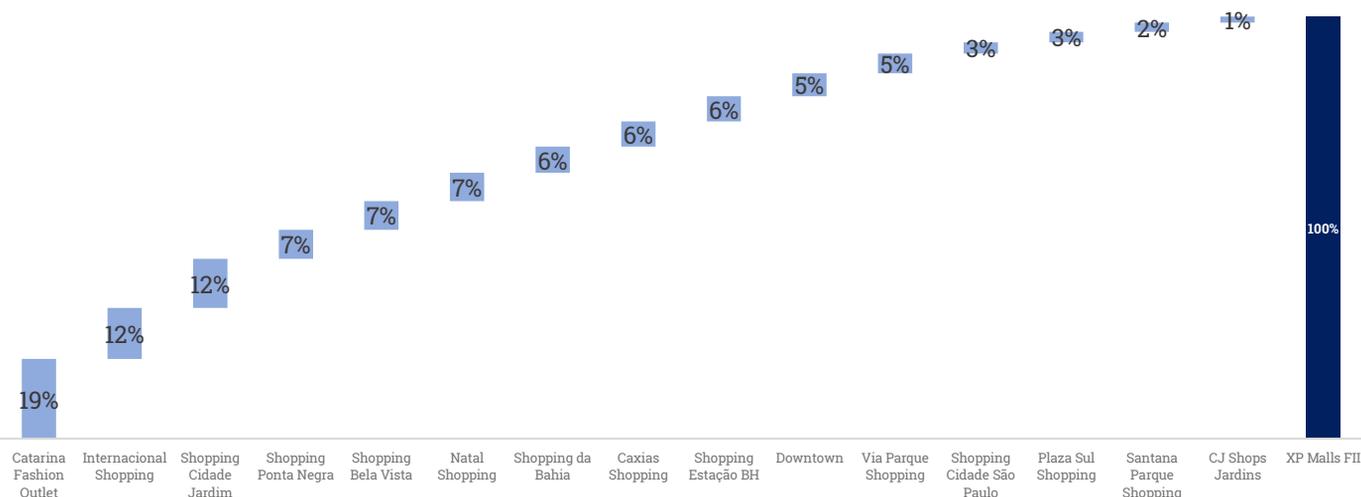
## Shopping Centers

### Carteira

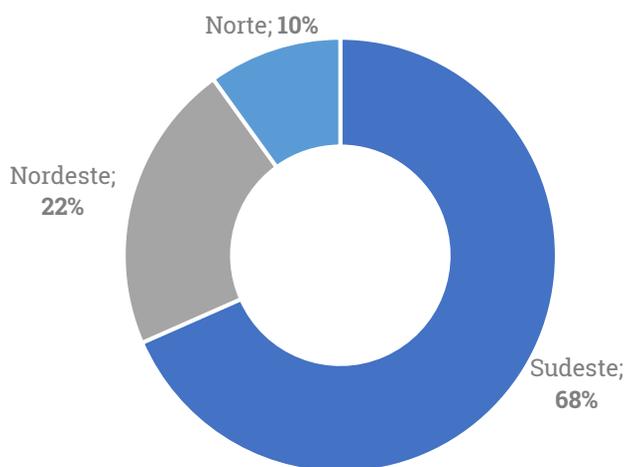
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 15 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 535.000 m<sup>2</sup> e mais de 2.900 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza mais de 141.000 m<sup>2</sup>.

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

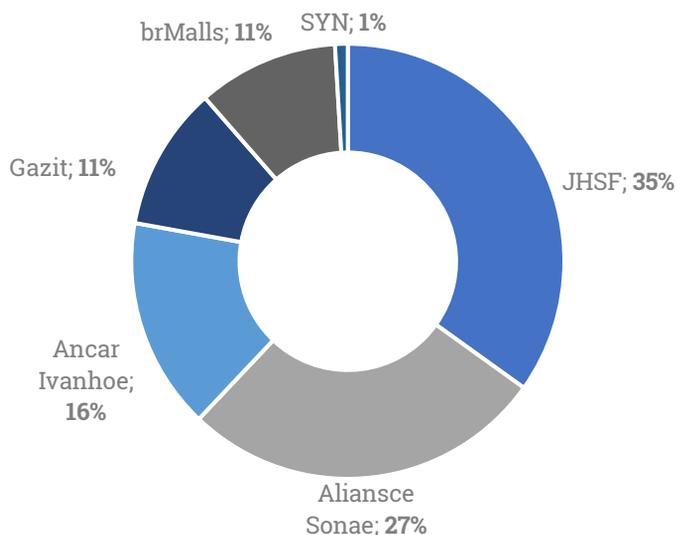
NOI Out/22



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



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



Guarulhos

Catarina Fashion Outlet



São Roque

Rio de Janeiro

Downtown



Rio de Janeiro

Via Parque Shopping



Caxias Shopping



Duque de Caxias

Minas Gerais

Shopping Estação BH



Belo Horizonte

Rio Grande do Norte

Natal Shopping



Natal

Bahia

Shopping Bela Vista



Salvador

Shopping da Bahia



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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **149**  
 Participação: **49,99%**  
 Inauguração: **2014**

### Guarulhos, SP Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador: **Gazit**  
 ABL Total: **76.253 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **207**  
 Participação: **10,00%**  
 Inauguração: **1994**

### Rio de Janeiro, RJ Downtown (varejo dos blocos 5, 7 e 17)



Avenida das Américas, 500

Administrador: **Ancar Ivanhoe**  
 ABL Total: **9.611 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **126**  
 Participação: **35,00%**  
 Inauguração: **2008**

### Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**  
 ABL Total: **51.143 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **191**  
 Participação: **24,99%**  
 Inauguração: **2012**

### São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**  
 ABL Total: **39.012 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **164**  
 Participação: **15,00%**  
 Inauguração: **2007**

### São Paulo, SP CJ Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.626

Administrador: **JHSF**  
 ABL Total: **4.539 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **99**  
 Participação: **30,00%**  
 Inauguração: **2020**

### Rio de Janeiro, RJ Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000

Administrador: **Aliansce Sonae**  
 ABL Total: **57.000 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **211**  
 Participação: **27,72%**  
 Inauguração: **1993**

### Salvador, BA Shopping da Bahia



Avenida Tancredo Neves, 148

Administrador: **Aliansce Sonae**  
 ABL Total: **68.629 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **418**  
 Participação: **9,05%**  
 Inauguração: **1975**

## Shopping Centers em Operação

### Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705  
Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **35.029 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **152**  
Participação: **39,99%**  
Inauguração: **2013**

### Natal, RN Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234  
Administrador: **Ancar Ivanhoe**  
ABL Total: **28.361 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
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



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária