



Catarina Fashion Outlet

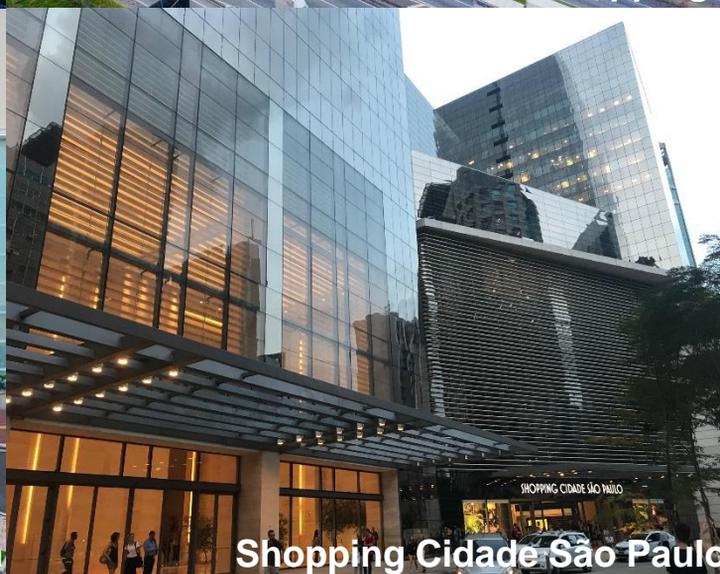


Internacional Shopping



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\$ 2.472.953.623

Quantidade Cotistas:

336.485

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 dos namorados, festas típicas (exemplo de São João e Parintins) e início do inverno são eventos que anualmente impactam positivamente a performance do varejo e consequentemente do setor de *shopping centers* no mês de junho. As administradoras promovem as festas típicas da região nos respectivos ativos como forma de celebrar a data e consequentemente atrair público inorgânico para os *shopping centers*. As novas coleções de inverno lançadas pelas âncoras de vestuário, somado a liquidações de coleções passadas, tendem a contribuir para a performance de vendas do segmento. Por último, o dia dos namorados estimula o consumo dos mais diferentes itens dos variados segmentos de lojas disponíveis nos *shopping centers*.

Os principais indicadores mensais operacionais e financeiros do Fundo apresentaram mais um mês de performance positiva em comparação ao mesmo período de anos anteriores. No mês de jun/23 em Vendas/m² (R\$ 1.591/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 119/m²) tivemos crescimentos de 10,7% e 11,1%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022. Excepcionalmente em jun/23, tivemos em um *shopping center* do portfólio a saída de uma loja âncora que provocou um aumento pontual no nível mensal de vacância do Fundo. Contudo, a administradora do ativo em questão atuou comercialmente de forma ágil e já realizou a locação do espaço (atualmente em obras de adequação) para diferentes lojistas através da divisão da área. Consequentemente, nos próximos meses teremos provavelmente uma melhora do indicador com a entrada dos respectivos novos locatários.

Em jul/23, tivemos a realização de amortização extraordinária parcial nos CRIs e total nas compromissadas do Fundo, além da conclusão do aumento de participação indireta de 3,00% no Shopping Cidade Jardim (Página 5). Divulgamos em ago/23, o anúncio de encerramento da 9ª emissão de cotas do XP Malls com uma captação total líquida de custos de R\$ 562.499.984,80 (Página 6). Adicionalmente, trazemos também uma atualização de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos e gestão do fundo (Página 4), além de exemplos de inaugurações recentes de lojas relevantes para a qualificação do mix nos respectivos ativos do portfólio (Página 6).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de jun/23 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 1,06/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/07/23 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,83¹ por cota, com pagamento em 25/07/23 para os detentores de cotas em 18/07/23.

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	Jun-23	Ano	12 meses
Receitas²	22.822.795	124.571.567	237.470.468
Receita Imobiliária	20.667.076	102.574.413	206.635.093
Lucro Imobiliário	0	11.155.865	11.155.865
Receitas FII	526.040	4.383.506	7.831.334
Receita Renda Fixa	1.629.679	6.457.783	11.848.176
Despesas³	-3.927.636	-23.278.188	-45.670.911
Despesas Operacionais	-1.765.835	-10.002.782	-18.929.949
Despesa Financeira	-2.161.801	-13.275.407	-26.740.962
Reserva de Contingência⁴	0	0	4.500.278
Resultado	18.895.159	101.293.378	196.299.835
Rendimento distribuído	17.690.702	102.307.675	190.437.237
Distribuição média / cota	0,83	0,80	0,78
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	1.279.732	1.279.732	3.355.275

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,83. 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 CRIs. ⁴ Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



O **Plaza Sul** realizou uma ação para arrecadar tampas plásticas que serão monetizadas e os recursos destinados para castração de animais de rua. O projeto é uma parceria do ativo com a ONG Ecopatas.



O **Internacional Shopping** realizou o projeto Aterro Zero, composto por:

- Treinamento da equipe do ativo para separação dos resíduos na ilha da Praça de Alimentação
- Tratamento e compostagem dos resíduos sólidos
- Destinação adequada dos materiais recicláveis
- Utilização da compostagem como adubo para a área verde



Social



O **Caxias Shopping** realizou em jun/23 sua campanha de arrecadação de agasalhos. No total foram arrecadadas mais de 330 itens que serão distribuídos para a população carente local.

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.

Fato Relevante – Amortizações CRI e Compromissadas

O Fundo realizou, em 07/07/23, a amortização parcial extraordinária de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em favor da True Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial do preço de aquisição dos shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, adquiridos pelo Fundo na forma dos instrumentos de compromisso de compra e venda celebrados em 19 de outubro de 2018, cujos recebíveis foram cedidos à Securitizadora e vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 166ª e 167ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRIs”), conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado de 22/10/2018](#). Adicionalmente, o XP Malls realizou também o pré-pagamento do montante total de suas operações compromissadas no valor de R\$ 67.299.477,04 (sessenta e sete milhões, duzentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quatro centavos) com um custo médio de CDI + 1,44% a.a.

Vale ressaltar que o pré pagamento total das compromissadas e a amortização parcial extraordinária nos CRIs, mencionados anteriormente, foram realizados **sem** quaisquer multas de pré pagamento e resultaram em uma queda de 26,7% para 14,6% (pós 8ª emissão de Cotas do XP Malls) no nível de endividamento (Dívida Líquida/PL) do Fundo. A gestão pretende seguir com a estratégia de desalavancagem do Fundo, processo que acontece desde a utilização dos recursos da 7ª emissão de cotas do XP Malls.

A Gestora estima um impacto mensal no resultado do Fundo de aproximadamente R\$ 0,03/cota, como consequência da diminuição da despesa financeira do CRI paga mensalmente pelo Fundo.

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

Fato Relevante – Aquisição Adicional do Shopping Cidade Jardim



Shopping Cidade Jardim

O XP Malls concluiu em 14/07/23 a aquisição adicional indireta de aproximadamente 3,00% do Shopping Cidade Jardim (“Participação”), através de investimentos realizados em fundos estruturados pela JHSF Capital (“Fundos JHSF” ou “Veículos JHSF”). Os investimentos realizados pelo XP Malls nos Fundos JHSF totalizaram R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para a aquisição da Participação. Após a conclusão da transação, o Fundo será detentor de aproximadamente 19,99% do Shopping Cidade Jardim.

Os Veículos JHSF foram estruturados pela JHSF Capital para a aquisição total da participação de 33% do Shopping Cidade Jardim (“Participação Gazit”), pertencente anteriormente à Gazit Brasil. A Participação Gazit era detida pela empresa por meio de um fundo imobiliário que foi adquirido integralmente pelos Fundos JHSF.

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

Anúncio de Encerramento - 9ª Emissão de Cotas do Fundo

O XP Malls anunciou o encerramento da 9ª emissão de cotas (“Oferta”) em 03/08/23, sendo o montante total líquido captado de R\$ 562.499.984,80 (quinhentos e sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e oitenta centavos) e preço de emissão a R\$ 98,60 por cota, 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	Data disponível para negociação
XPML18	DP	21/07/2023	N/A	21/08/2023	22/08/2023
XPML17	Liquidação Oferta	03/08/2023	N/A	19/09/2023	20/09/2023

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

Após a conclusão da Oferta, o XP Malls tornou-se o maior FII listado do setor de *shopping centers* da B3 em termos de patrimônio líquido. Adicionalmente, o Fundo é também um dos FIIs com maior liquidez e quantidade de cotistas da indústria, além de possuir uma carteira diversificada de ativos em 6 estados do país.

Highlights – Inaugurações recentes de lojas



Internacional Shopping



Life Vivara



Shopping Cidade São Paulo



Dengo

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

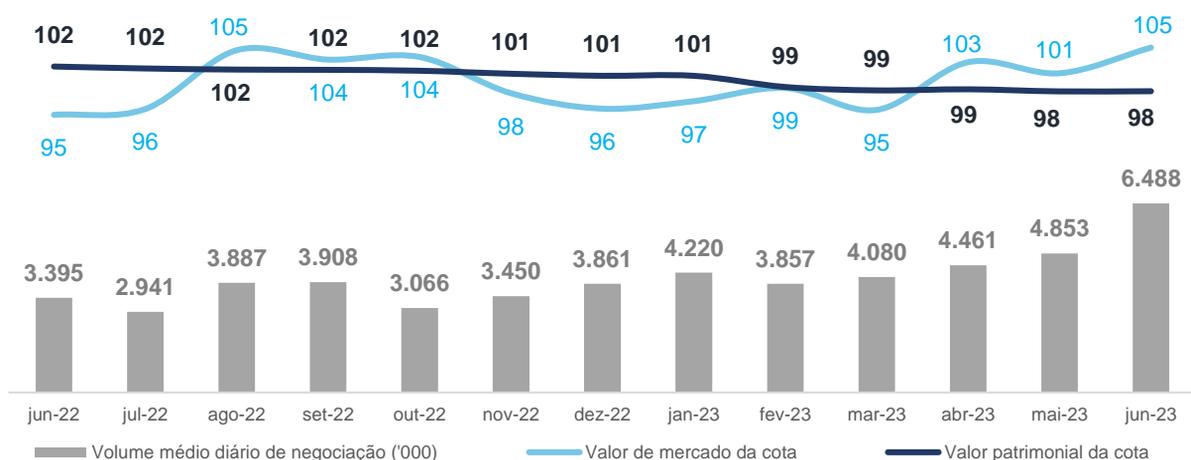


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 1,5 milhão de negociações, movimentando um volume aproximado de R\$ 166 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 7,9 milhões, foi 21,9% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de jul/23 a **R\$ 105,98**.

XP Malls FII	Jul-23	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	166.047.793	1.134.511.450
Número de Negócios	1.591.439	11.260.082
Giro (% do total de cotas)*	6,3%	44,8%
Valor de mercado		2.661.936.223
Quantidade de cotas*		25.117.345

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 25.117.345 cotas referentes à 8ª 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.

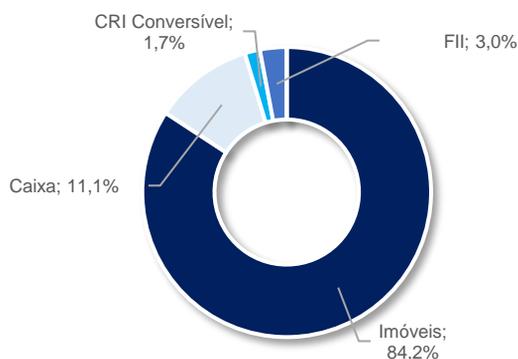
XP Malls FII	Jun-23 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.472.953.623	2.089.447.705
Valor Patrimonial da Cota	98,46	100,36
Cota XPML11	105,49	100,29
Ganho de capital bruto	4,06%	10,31%
TIR Bruta (% a.a.) ³	7,03%	22,22%
Retorno Total Bruto	4,85%	20,68%
IFIX	4,71%	12,12%
Diferença vs IFIX	0,14 p.p.	8,56 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 30 de junho de 2022, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de junho de 2023.

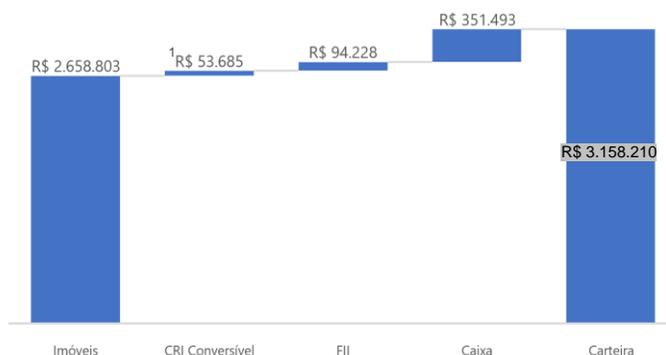
Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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

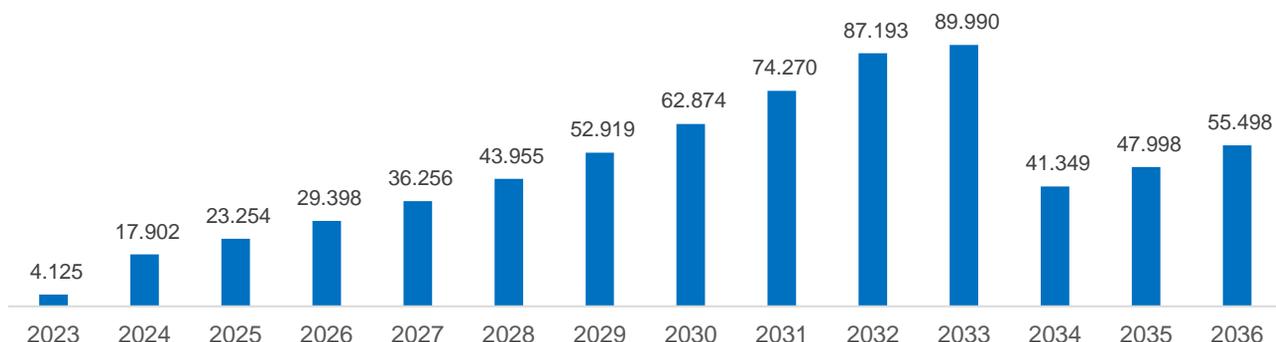
¹ Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	163,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	174,8	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	214,5	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](#).

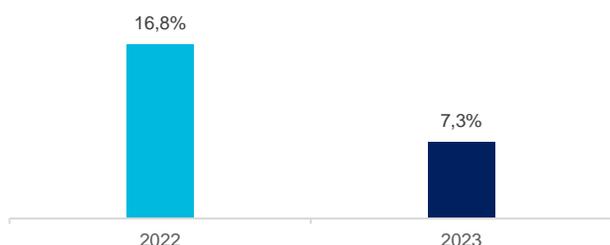
(**) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

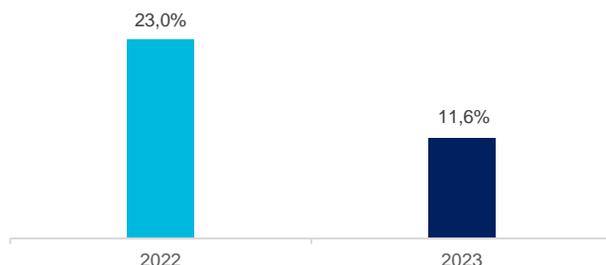


Indicadores Operacionais – Junho/2023

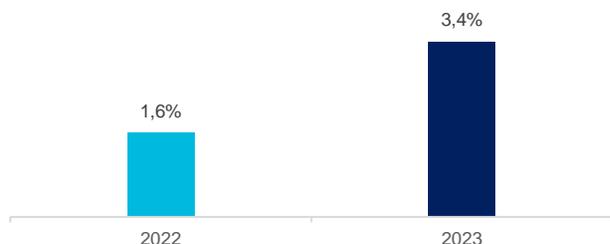
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



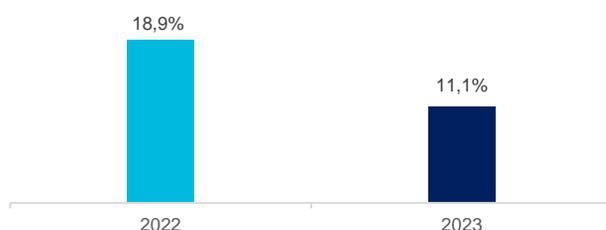
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



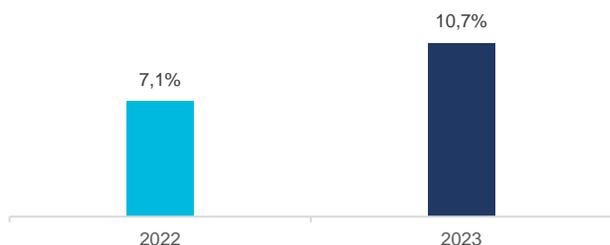
Descontos / Faturamento



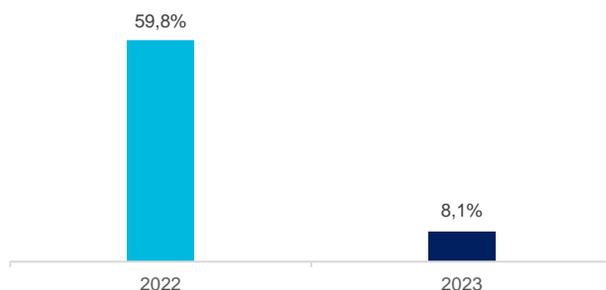
NOI Caixa / m² (variação anual)



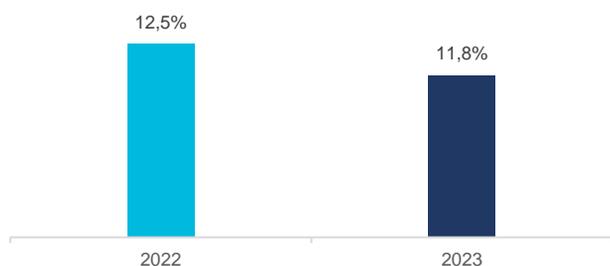
Vendas / m² (variação anual)



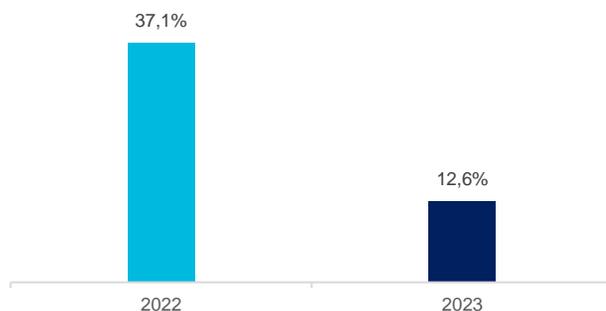
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

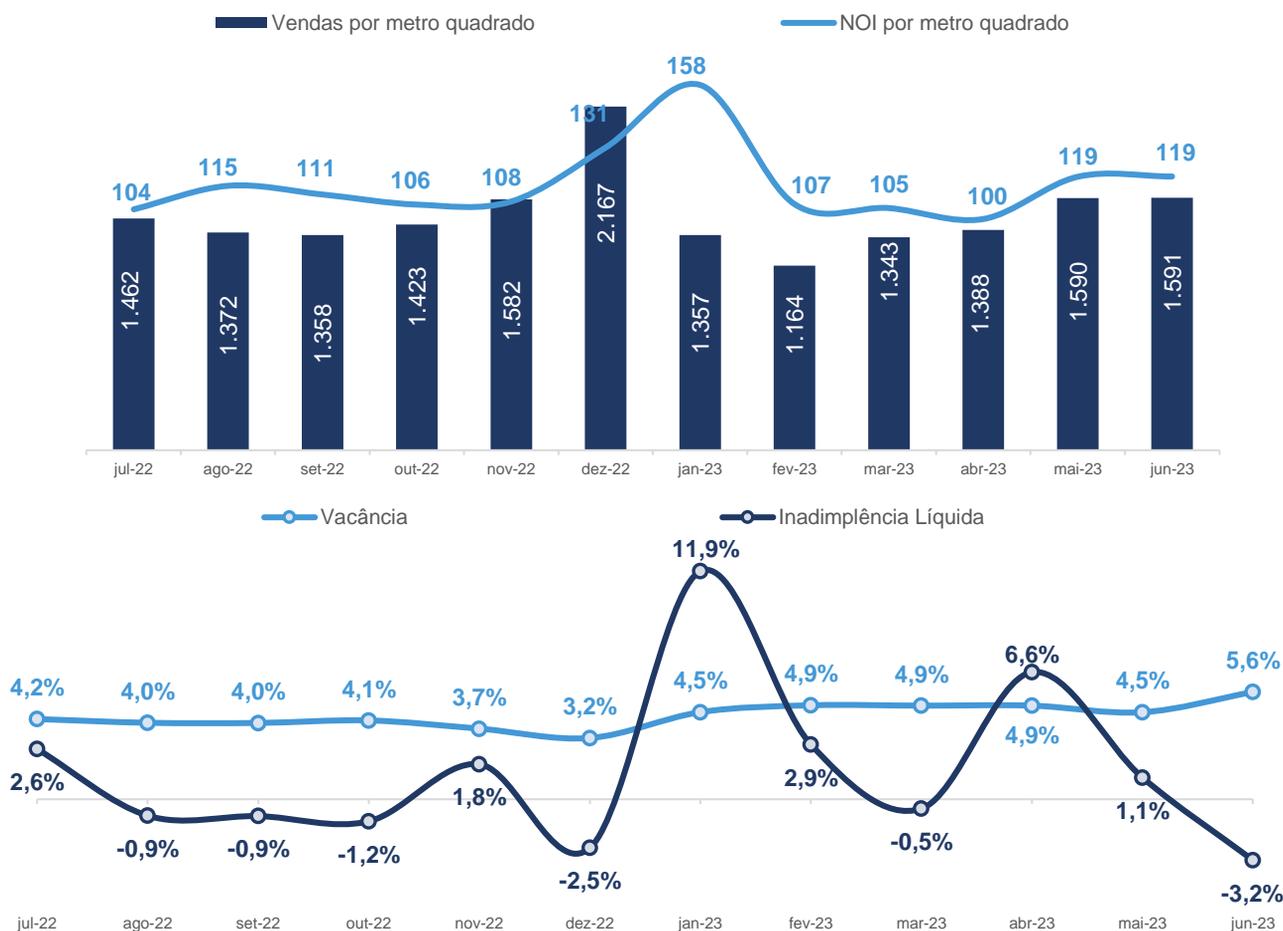


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jun-23	Ano (2023)	12 meses
ABL Total (m ²)	521.819	556.288	547.746
ABL Próprio (m ²) ¹	135.937	145.972	144.654
Vendas Totais (R\$) ²	874.647.348	4.926.900.581	10.212.676.599
Vendas/m ² média (R\$)	1.591	1.405	1.483
NOI Caixa (R\$) Acumulado	16.129.248	103.216.388	200.185.365
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	119	118	115
Vacância (% ABL) média	5,6%	4,9%	4,4%
Inadimplência Líquida (%)	-3,2%	3,8%	1,8%

ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL próprio total vago dividido pela ABL próprio total. Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores, ou seja, é a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mês e a meses anteriores. Participações em ativos detidas através de FIIs listados foram excluídas da base de dados, caso solicitado pela respectiva administradora do ativo.¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. | 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.



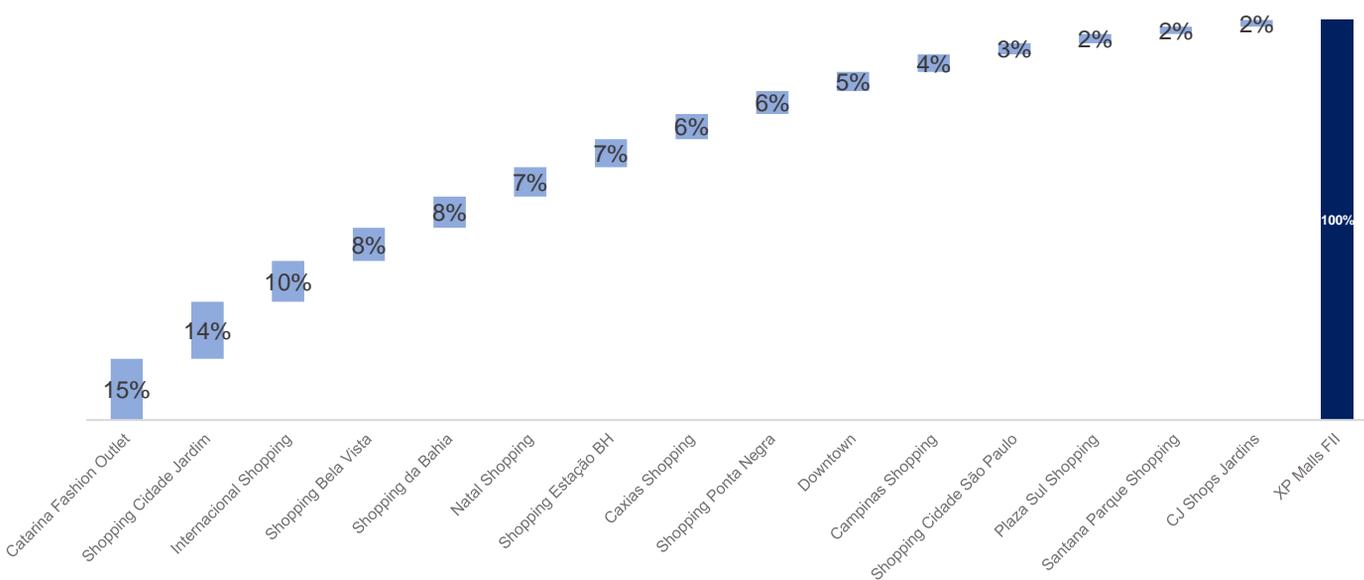
Shopping Centers

Carteira

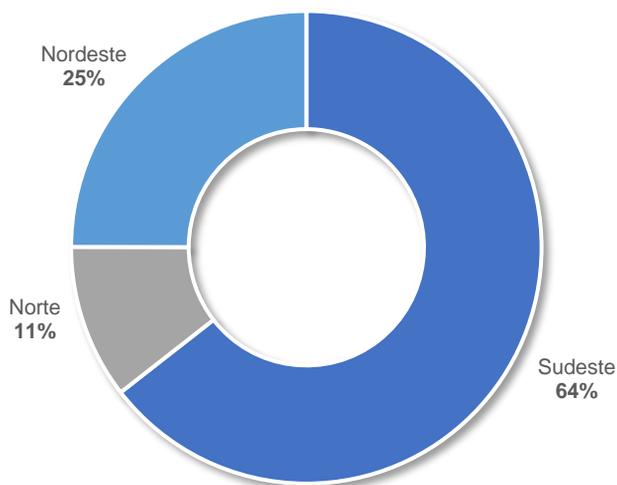
Em junho/23 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 10) do Fundo era composta por mais de 10 shopping centers, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 520 mil m² e mais de 2.500 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou no mês mais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

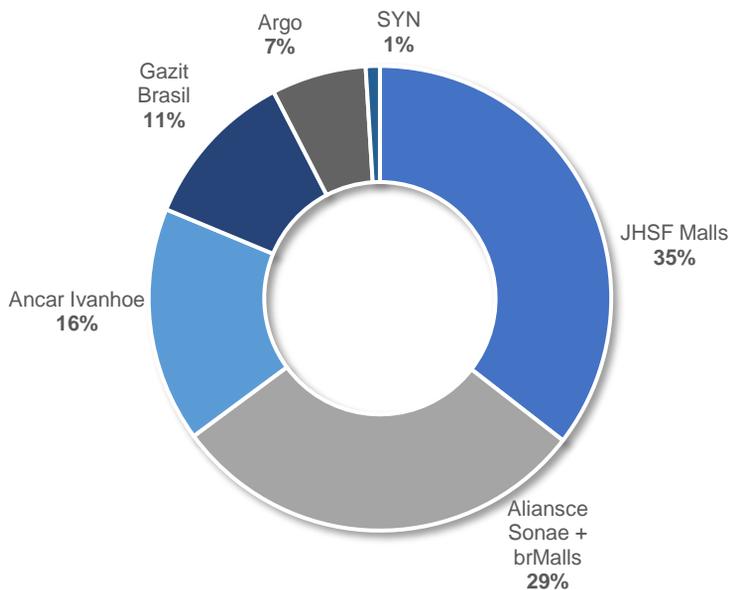
NOI Jun/23



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



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

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: **19,99%**
 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**
 Participação: **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



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária