



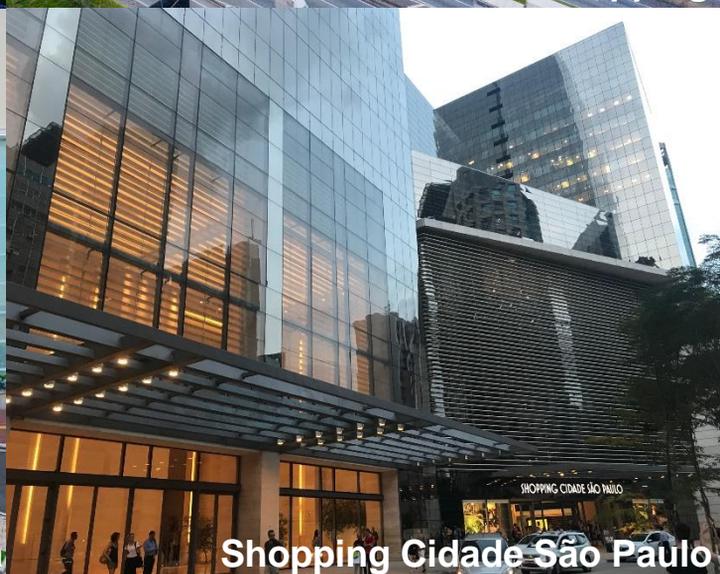
Catarina Fashion Outlet



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\$ 3.445.982.046

Quantidade Cotistas:

436.857

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

Em função do Natal, um dos principais eventos do ano para o calendário do varejo, em dezembro as administradoras de shoppings e lojistas unem esforços e realizam diversas estratégias (locação de lojas temporárias temáticas, decoração do ativo e criação de eventos específicos) para maximizar o resultado desse período do ano, onde naturalmente o fluxo de pessoas aumenta bastante. Segundo dados da Abrasce, nesse período em 2023 o setor de *shopping centers* demonstrou o melhor desempenho em vendas (crescimento de 0,6% em relação a 2022), quando comparado ao varejo total e lojas de rua, onde tivemos quedas (em relação ao ano anterior) de 0,9% e 2,0%, respectivamente. Esses dados reforçam a tese do diferencial da experiência de compras (ambiente seguro, climatizado e cada vez mais focado em ofertas personalizadas) que os *shopping centers* proporcionam para os seus clientes, quando comparamos ao varejo tradicional.

O mês de dezembro é marcado ainda pela realização do ciclo orçamentário por parte da maioria das administradoras de ativos. Após uma análise criteriosa sobre o ativo em todos os seus aspectos (concorrencial, comercial, posicionamento e performance operacional), são feitas as projeções de quais os resultados que se espera obter para o próximo ano.

O portfólio do XP Malls apresentou em dez/23 indicadores operacionais e financeiros positivos, em comparação ao mesmo período de anos anteriores. No mês de dez/23, em Vendas/m² (R\$ 2.403/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 141/m²), tivemos crescimentos de 10,9% e 7,2%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022. Vale ressaltar que nos meses de dezembro em todos os ativos do XP Malls (assim como em grande parte da indústria), temos a cobrança do aluguel dobrado para grande parte dos lojistas dos shoppings, principalmente as lojas satélite. Devido a essa dinâmica, somada ao contexto exposto anteriormente, temos nos meses de dezembro indicadores de Vendas/m² e NOI/m² superiores ao restante dos demais meses do ano.

Durante o mês de jan/24 tivemos o anúncio da conclusão da Alienação de 17,50% do Caxias Shopping ([Página 5](#)), aquisição de 5,00% do Plaza Sul Shopping e 35,00% do Shopping Estação ([Página 6](#)), além da realização de amortização extraordinária parcial de aproximadamente R\$ 88 mm nos CRIs 469 e 470 do Fundo ([Página 7](#)). Adicionalmente, o relatório traz ainda exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo ([Página 4](#)).

No início de fev/24 o XP Malls anunciou o encerramento de sua 10^a emissão de cotas, captando o montante total de aproximadamente R\$ 1 bilhão, já incluindo o lote adicional ([Página 8](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de dez/23 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,28/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

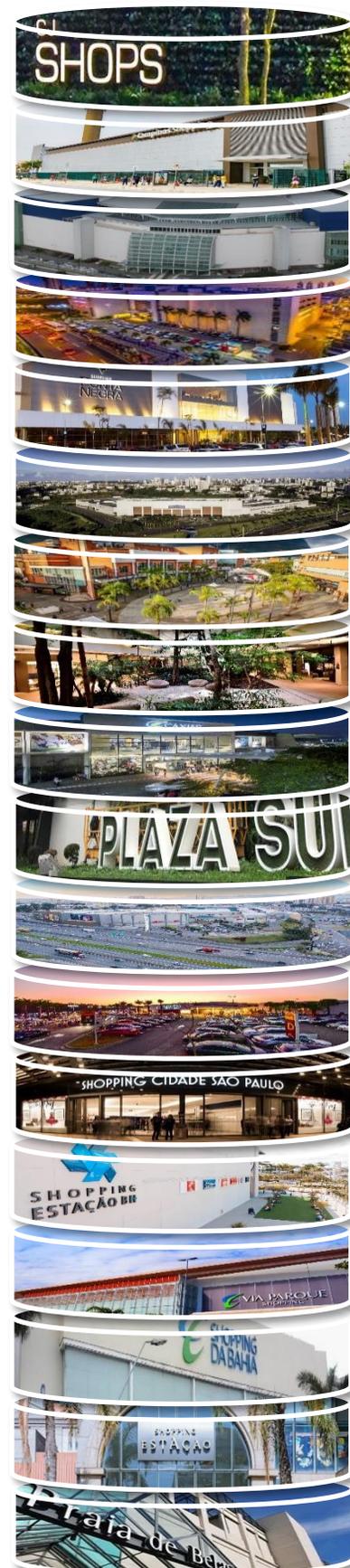
Distribuição de Rendimentos

No dia 18/01/24 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92¹ por cota, com pagamento em 25/01/24 para os detentores de cotas em 18/01/24.

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	Dez-23	Ano	12 meses
Receitas²	35.921.770	312.818.286	312.818.286
Receita Imobiliária	30.977.239	246.817.977	246.817.977
Lucro Imobiliário	0	19.269.221	19.269.221
Receitas FII	847.016	10.083.134	10.083.134
Receita Renda Fixa	4.097.515	36.647.953	36.647.953
Despesas³	-5.101.860	-52.766.591	-52.367.759
Despesas Operacionais	-2.370.365	-23.955.383	-23.955.383
Despesa Financeira	-2.731.494	-28.811.208	-28.811.208
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	30.819.910	260.051.694	260.051.694
Rendimento distribuído	28.356.436	254.457.620	254.457.620
Distribuição média / cota	0,92	0,83	0,83
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	5.263.569	5.263.569

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,92. 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 **Shopping Ponta Negra** realiza semanalmente uma feira com alimentos e produtos regionais, orgânicos e agroecológicos. O evento possui um foco em sustentabilidade e preservação do meio ambiente.



O **Natal Shopping** destina uma média mensal de 150 kg de material orgânico para a compostagem na Escola Agrícola de Jundiá (EAJ) da UFRN, em Macaíba. Os resíduos são obtidos no processo de coleta seletiva de lixo no shopping center.



Social



O **Santana Parque Shopping** realiza a arrecadação de lacres de alumínio para realização de compra de cadeiras de rodas adaptadas para crianças.

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 – Conclusão da Alienação de 17,50% do Caxias Shopping



Caxias Shopping

O XP Malls anunciou em 31/01/24 a conclusão da alienação da fração ideal de 17,50% (dezessete e meio por cento) do Caxias Shopping (“Transação do Caxias Shopping” ou “Alienação”).

O valor total da Alienação (sem considerar o possível pagamento de Earn-Out, conforme definido abaixo no item III) é de R\$ 65.887.226,84 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos), subdividido em duas parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- I. o montante de R\$ 52.709.781,47 (cinquenta e dois milhões, setecentos e nove mil, setecentos e oitenta e um reais e quarenta e sete centavos) foi recebido pelo Fundo em 31/01/24;
- II. o montante de 13.177.445,37 (treze milhões, cento e setenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos) será recebido pelo Fundo em julho de 2024, devidamente atualizado pela variação do IPCA-IBGE, desde 31/01/24 até o seu efetivo pagamento.
- III. caso aplicável e limitado a R\$ 4.112.773,16 (quatro milhões, cento e doze mil, setecentos e setenta e três reais e dezesseis centavos), o montante pago à título de earn-Out (“Earn-out”) em 28 de fevereiro de 2025, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\frac{((NOI\ Caixa_{2024} - NOI\ Caixa_{2023}) \times 17,50\%)}{8,75\%}$$

Onde:

- $NOI\ Caixa_{2024}$ refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) do Caxias Shopping no ano de 2024
- $NOI\ Caixa_{2023}$ refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) do Caxias Shopping no ano de 2023

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

Fato Relevante – Aquisição de 5,00% do Plaza Sul Shopping e 35,0% do Shopping Estação



Plaza Sul Shopping



Shopping Estação

O XP Malls anunciou em 15/01/24 a aquisição da fração ideal de 5,00% (cinco por cento) do Plaza Sul Shopping e 35,0% (trinta e cinco por cento) do Shopping Estação (“Transações” ou “Aquisições”), detidos anteriormente pela Allos S.A. e empresa do seu grupo econômico (“Vendedoras”), respectivamente.

O valor total das Transações é de R\$ 186.256.344,53 (cento e oitenta e seis milhões, duzentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), subdivididos da seguinte forma:

- I. o montante de R\$ 156.256.344,53 (cento e cinquenta e seis milhões, duzentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) foi pago pelo Fundo em contrapartida a aquisição integral de 35,0% do Shopping Estação;
- II. o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) foi pago pelo XP Malls em contrapartida a 50% do valor total acordado com a Allos S.A. para a aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping. Adicionalmente, o pagamento do restante (quinze milhões de reais) do valor total da aquisição (trinta milhões de reais) será realizado em dez/24 com correção de 100,0% do CDI desde a data da primeira parcela de aquisição.

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro das Transações sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 17.288.452,73 (dezesete milhões, duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,56/cota (cinquenta e seis centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo na presente data.

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

Fato Relevante – Amortização Antecipada – Jan/24

O XP Malls anunciou em 26/01/24 o pagamento de R\$ 88.333.566,39 (oitenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, quinhentos e sessenta e seis reais e trinta e nove centavos) em favor da True Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial (“Pré Pagamento”) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) das 469ª e 470ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRIs 469ª e 470ª”), subdivididos da seguinte forma:

- I. O valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) de amortização extraordinária, somado a um prêmio de R\$ 1.375.000,00 (um milhão, trezentos e setenta e cinco mil reais) foi destinado ao pré-pagamento dos CRIs da 470ª série da 1ª Emissão da Securitizadora.
- II. O valor de R\$ 34.571.858,78 (trinta e quatro milhões, quinhentos e setenta e um mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos) de amortização extraordinária, somado a um prêmio de R\$ 2.386.707,61 (dois milhões, trezentos e oitenta e seis mil, setecentos e sete reais e sessenta e um centavos) foi destinado ao pré-pagamento dos CRIs da 469ª série da 1ª Emissão da Securitizadora.

Vale mencionar ainda que com o Pré Pagamento e respectiva liberação da garantia, a participação total do Fundo no Caxias Shopping foi liberada para ser alienada, conforme [Fato Relevante de 14/12/23](#).

A Gestora estima um impacto mensal no resultado do Fundo de R\$ 0,02/cota, como consequência da diminuição da despesa financeira total paga mensalmente pelo Fundo, considerando a quantidade total de cotas até a presente data.

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

Comunicado ao Mercado – Anúncio de Encerramento da 10ª Emissão do XP Malls

O XP Malls anunciou o encerramento da 10ª emissão de cotas (“Oferta”) em 06/02/24 , sendo o montante total líquido captado de R\$ 1.000.000.006,32 (um bilhão, seis reais e trinta e dois centavos) e preço de emissão a R\$ 111,91, sem considerar os custos de distribuição.

Os recursos captados na 10ª Emissão de cotas do Fundo possuem a seguinte destinação:

- I. Aquisição de Ativos Imobiliários;
- II. Otimização da estrutura de capital do Fundo;
- III. Expansão dos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) do Fundo.

[Clique aqui](#) para conferir o Comunicado ao Mercado completo.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

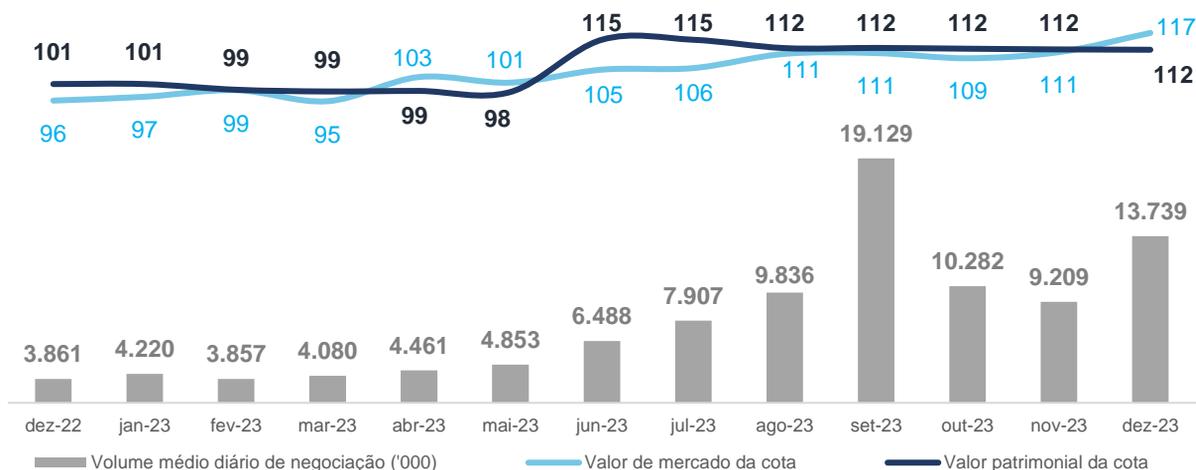


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 2,8 milhão de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 327 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 14,8 milhões, foi 3,0% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de jan/24 a R\$ 116,97.

XP Malls FII	Jan-24	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	327.614.941	2.267.813.661
Número de Negócios	2.838.266	20.820.530
Giro (% do total de cotas)*	8,6%	62,7%
Valor de mercado		3.882.158.971
Quantidade de cotas*		33.189.356

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 30.822.213 cotas subscritas até a 9ª emissão do Fundo, além de 2.367.143 unidades referente aos recibos do direito de preferência 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.

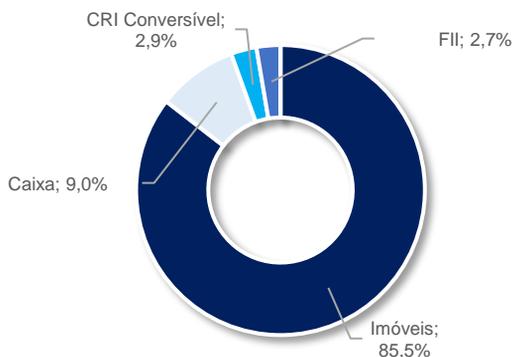
XP Malls FII	Dez-23 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	3.445.982.046	2.815.381.376
Valor Patrimonial da Cota	111,80	107,19
Cota XPML11	117,12	105,49
Ganho de capital bruto	5,48%	20,88%
TIR Bruta (% a.a.) ³	8,79%	34,92%
Retorno Total Bruto	6,26%	32,98%
IFIX	4,22%	17,37%
Diferença vs IFIX	2,04 p.p.	15,61 p.p.

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Dez-23" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de dezembro de 2022, respectivamente, e o desinvestimento em 29 de dezembro de 2023.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



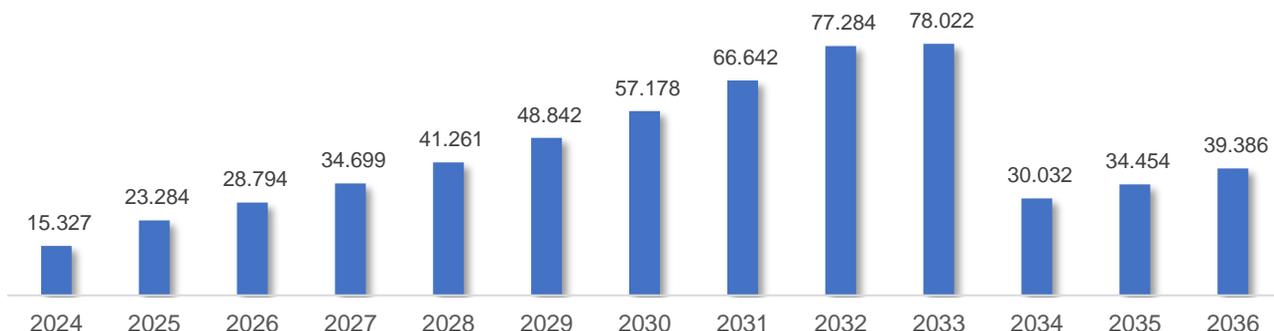
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Dez/23

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	170,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	181,8	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	62,0	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *

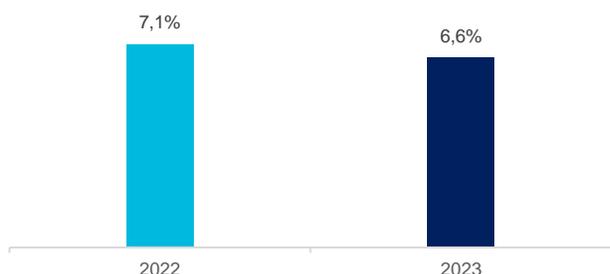
(*) Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 26/01/24, o Fundo realizou o pagamento de uma amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 88 mm nos CRIs das 469ª e 470ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

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

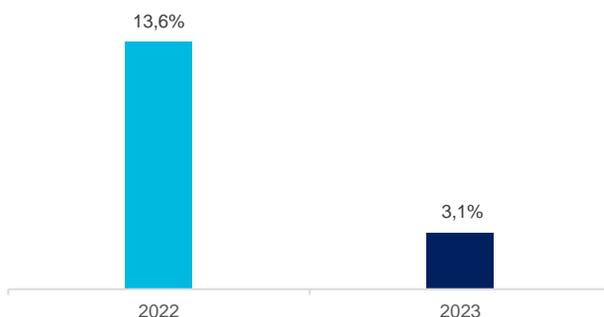


Indicadores Operacionais – Dezembro/2023

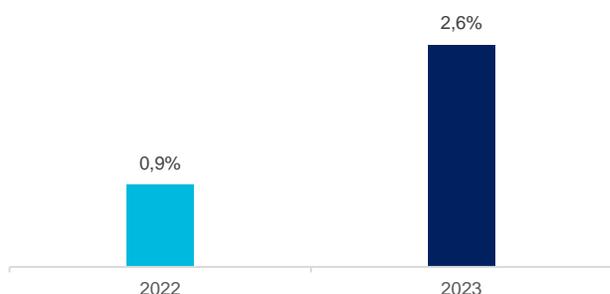
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



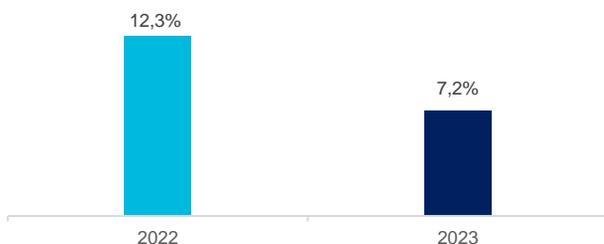
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



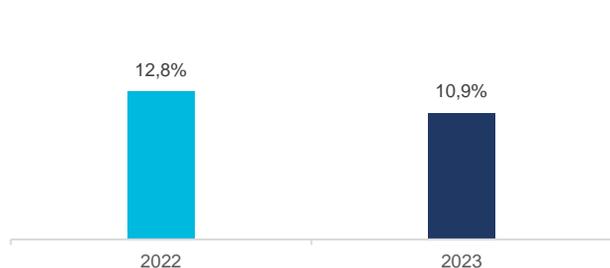
Descontos / Faturamento



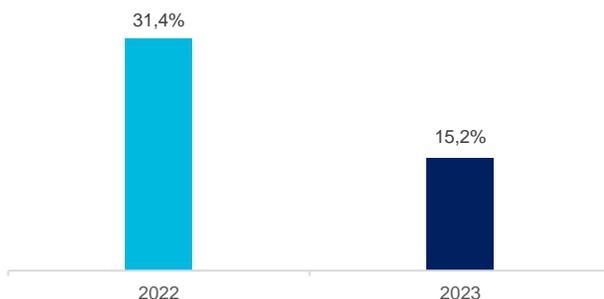
NOI Caixa / m² (variação anual)



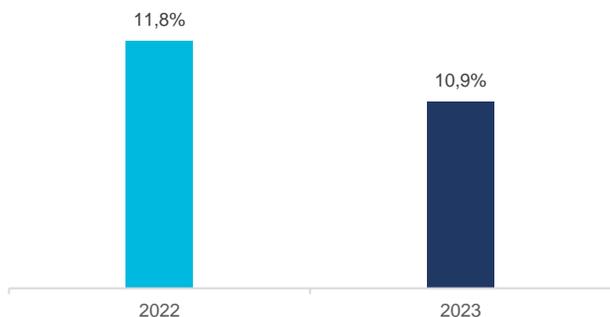
Vendas / m² (variação anual)



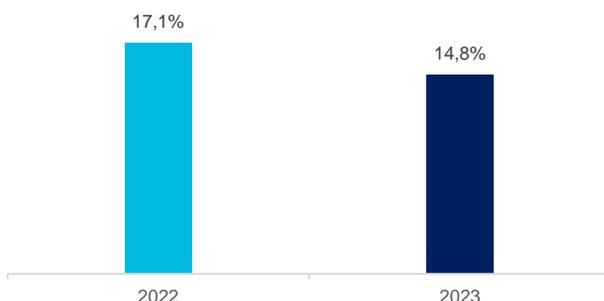
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

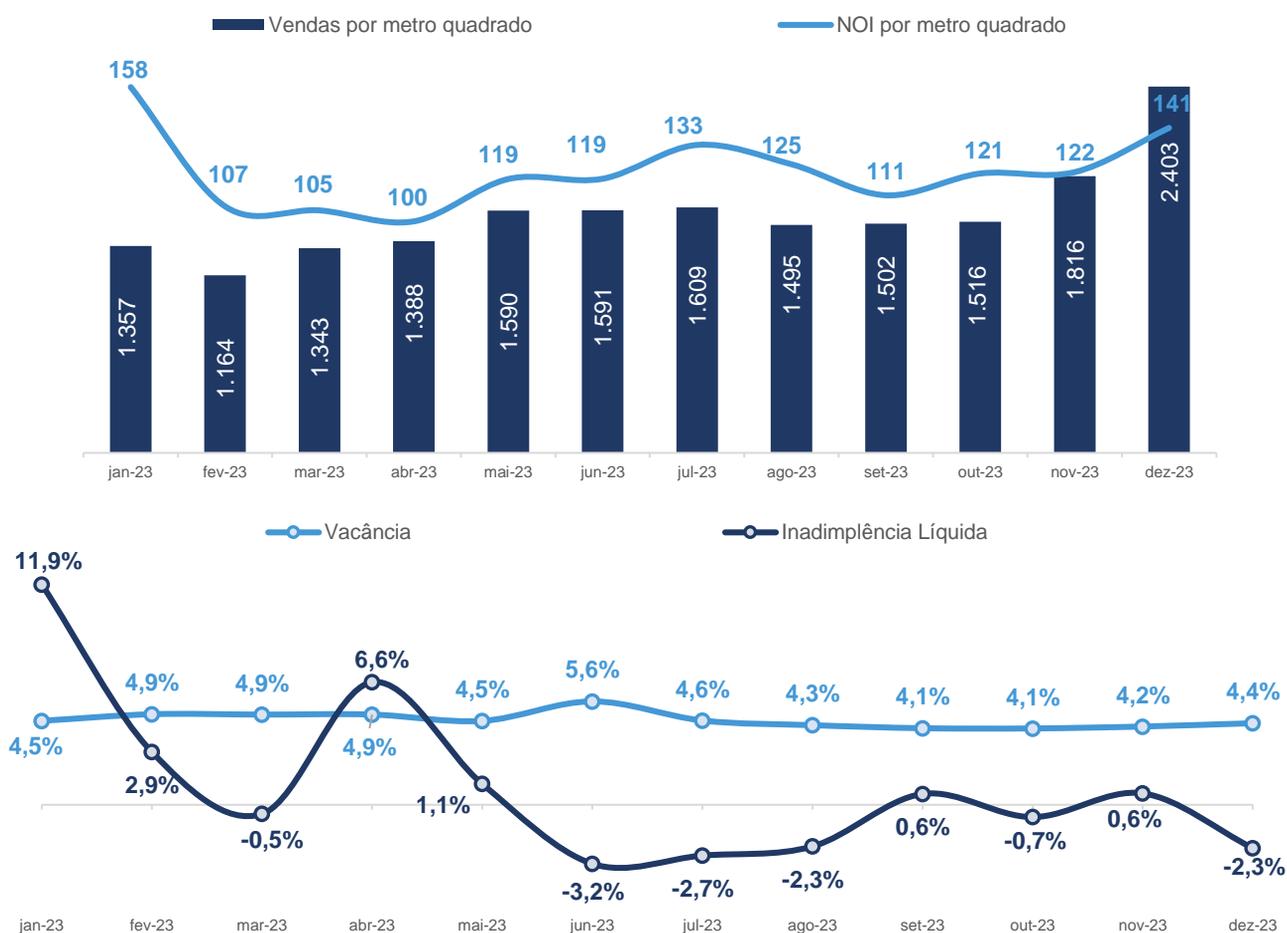


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Dez-23	Ano (2023)	12 meses
ABL Total (m ²)	616.997	554.548	554.548
ABL Próprio (m ²) ¹	165.108	145.156	145.156
Vendas Totais (R\$) ²	1.498.190.378	10.824.917.271	10.824.917.271
Vendas/m ² média (R\$)	2.403	1.564	1.564
NOI Caixa (R\$) Acumulado	23.227.543	213.973.258	213.973.258
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	141	122	122
Vacância (% ABL) média	4,4%	4,6%	4,6%
Inadimplência Líquida (%)	-2,3%	1,3%	1,3%

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 FII's 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.



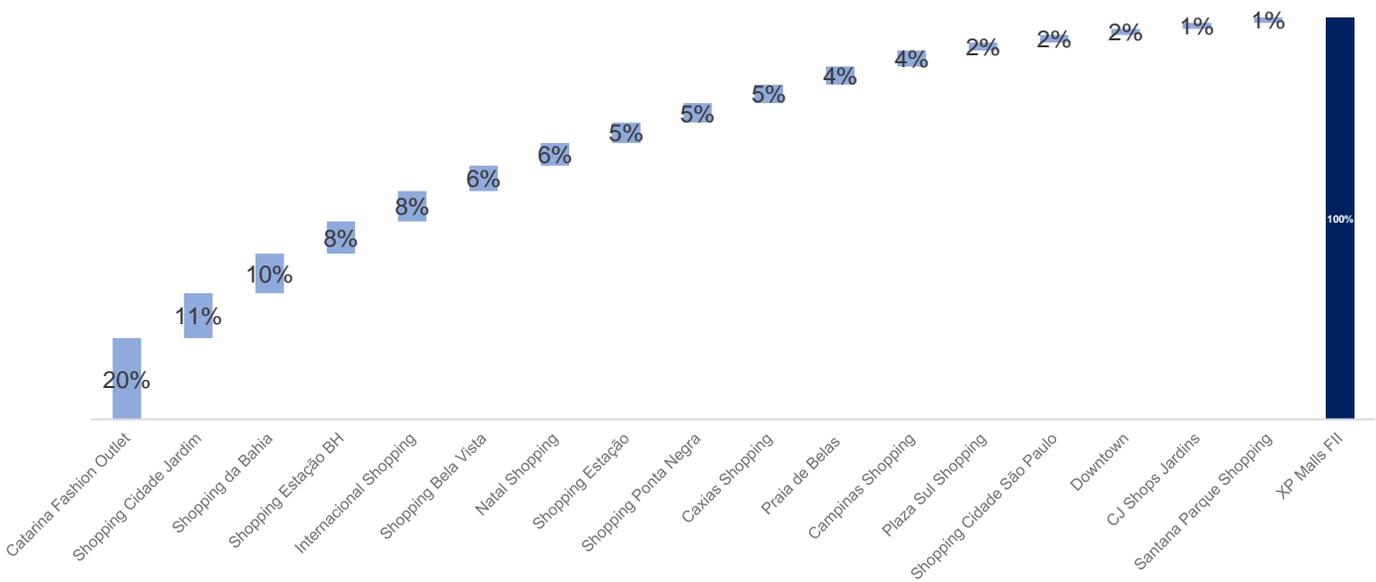
Shopping Centers

Carteira

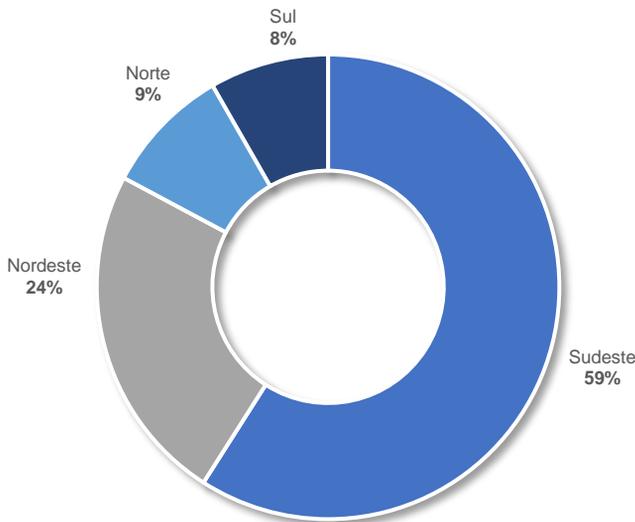
Em dezembro/23 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 12) do Fundo era composta por 17 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 617 mil m² e mais de 3.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou no mês mais de 165.000 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.

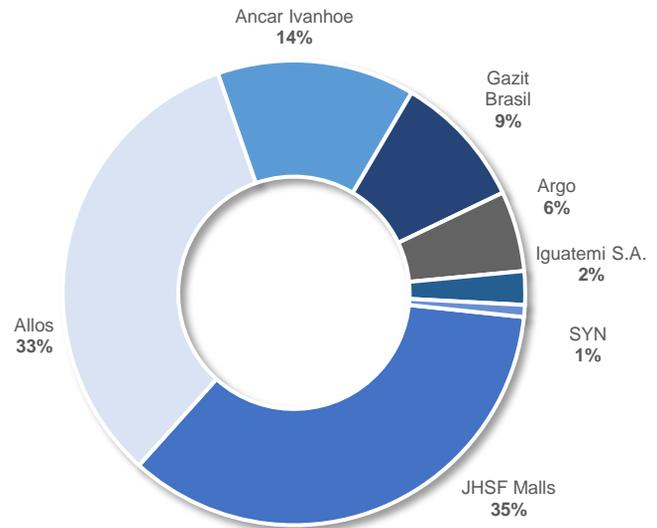
NOI Dez/23



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



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 NESTE 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 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