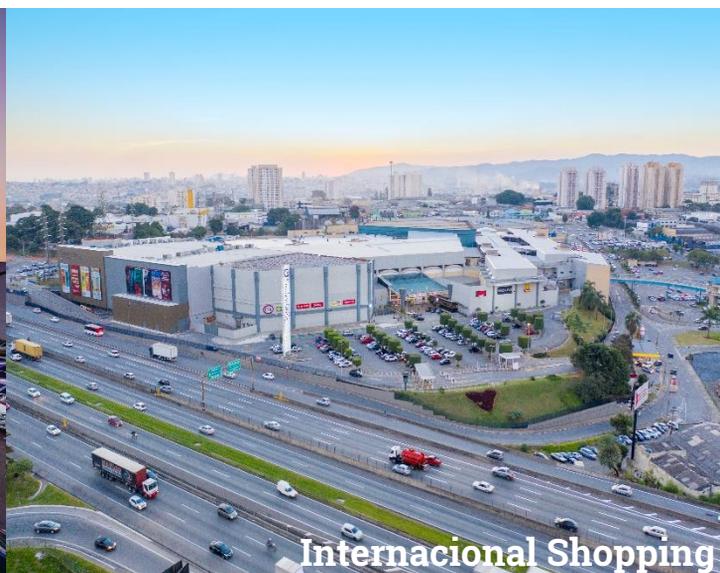




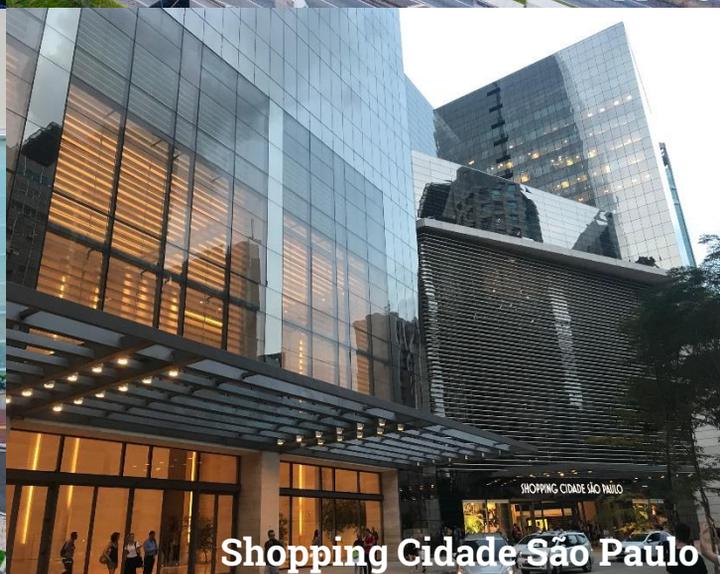
**Catarina Fashion Outlet**



**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\$ 3.463.638.096

**Quantidade Cotistas:**

384.432

**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 setembro é marcado no setor de shoppings pela semana do cliente. As administradoras e lojistas buscam popularizar cada vez mais esse período para que seja possível atingir um nível próximo ao sucesso de vendas obtido em datas mais relevantes do ano, como por exemplo a Black Friday ou o Dia das Mães. Dentre as estratégias utilizadas para alcançar esse objetivo temos: (i) Criação de ofertas exclusivas para o período; (ii) Ações interativas entre lojistas e clientes; (iii) Distribuição de prêmios para os clientes com base em seu valor de compras.

No cenário macroeconômico, em set/23 o Copom confirmou grande parte das expectativas dos participantes de mercado com novo corte de 0,50 p.p. na taxa Selic. O movimento representa a consolidação de um ciclo de queda de taxa de juros, o que é bastante positivo para o setor imobiliário e para o varejo e tende a gerar melhorias operacionais no setor nos próximos meses.

Os indicadores operacionais e financeiros do Fundo em set/23 apresentaram um desempenho positivo em comparação ao mesmo período de anos anteriores. Todavia, devido as sucessivas melhorias mensais (observadas desde o ano passado) nos indicadores do Fundo, torna-se cada vez mais desafiador a continuidade do ritmo acelerado de crescimento. No mês de set/23, em Vendas/m<sup>2</sup> (R\$ 1.502/m<sup>2</sup>) e NOI Caixa/m<sup>2</sup> (R\$ 111/m<sup>2</sup>), tivemos crescimentos de 10,7% e 0,6%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022. O Fundo encerrou o terceiro trimestre do ano com um patamar saudável de vacância (4,1% da ABL total), que havia sido alcançado pela última vez em out/22. Esses resultados demonstram a qualidade dos ativos do portfólio somada a capacidade das equipes comerciais das respectivas administradoras dos *shopping centers* em gerar novas locações.

Em out/23, tivemos a conclusão da aquisição adicional da fração ideal de 6,00% do Shopping da Bahia ([Página 5](#)) e a inauguração da terceira expansão do Catarina Fashion Outlet ([Página 6](#)). Após a conclusão dessa transação pelo XP Malls, o Fundo tornou-se detentor de 18,10% do Shopping da Bahia. Adicionalmente, o relatório traz ainda exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo ([Página 4](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de set/23 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,56/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

## Distribuição de Rendimentos

No dia 18/10/23 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,85<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 25/10/23 para os detentores de cotas em 18/10/23.

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	Set-23	Ano	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>29.372.841</b>	<b>213.092.099</b>	<b>277.383.575</b>
Receita Imobiliária	22.121.045	164.026.787	221.854.752
Lucro Imobiliário	0	19.269.221	19.269.221
Receitas FII	955.830	7.624.959	9.302.413
Receita Renda Fixa	6.295.967	22.171.133	26.957.189
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-4.951.327</b>	<b>-37.703.491</b>	<b>-50.524.556</b>
Despesas Operacionais	-2.496.713	-16.676.143	-21.396.476
Despesa Financeira	-2.454.614	-21.027.348	-29.128.080
<b>Reserva de Contingência<sup>4</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.632.839</b>
<b>Resultado</b>	<b>24.421.514</b>	<b>175.388.608</b>	<b>229.491.859</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>26.198.881</b>	<b>172.162.311</b>	<b>219.566.036</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,85</b>	<b>0,82</b>	<b>0,81</b>
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	5.263.569	7.339.112

<sup>1</sup> Valor do rendimento por cota de R\$ 0,85. <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 os CRI. <sup>4</sup> Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



## Exemplos de Práticas ESG

### Meio Ambiente



O **Natal Shopping** possui um cartão fidelidade, onde os clientes acumulam pontos na doação de pilhas, tampinhas plásticas e cápsulas de café. Através do acúmulo de pontos, os clientes conseguem resgatar um kit sustentável.



O **Shopping da Bahia** possui adesivos em sua clarabóia que captam energia solar e ajudam na economia de energia e gestão da luminosidade do espaço. Adicionalmente, o material ainda garante o bloqueio de grande parte dos raios ultravioletas.



### Social



O **Shopping Ponta Negra** realizou em set/23 uma campanha de doação de sangue em parceria com o Hemoam.

### 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 – Aquisição Adicional Shopping da Bahia



*Shopping da Bahia*

O XP Malls anunciou em 18/10/23 a conclusão da aquisição da fração ideal de 6,00% (seis por cento) do Shopping da Bahia (“3º Fechamento” ou “Aquisição”) da Salvador Empreendimentos e Participações Ltda (“Vendedora”), empresa detida pela CPPIB Salvador Holding Inc.

O preço pago pelo Fundo para a Vendedora no 3º Fechamento, foi de R\$ 115.159.351,66 (cento e quinze milhões, cento e cinquenta e nove mil, trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e seis centavos) (“Preço”). A estrutura do 3º Fechamento possui condições comerciais idênticas ao acordado entre as partes anteriormente, conforme exposto no [Fato Relevante divulgado ao mercado em 25/02/22](#). Vale ressaltar que após a conclusão da Aquisição, o Fundo será detentor de 18,10% do Shopping da Bahia, considerando também os últimos 3,05% adquiridos do ativo, conforme [Fato Relevante divulgado ao mercado em 17/02/23](#). Por fim, o 3º Fechamento representa o encerramento do ciclo de aquisições parciais no Shopping da Bahia.

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

## Inauguração Da Terceira Expansão Do Catarina Fashion Outlet



*Catarina Fashion Outlet*

Inaugurado em 2014, o Catarina Fashion Outlet tem como marca registrada suas alamedas ao ar livre, amplas e superarborizadas, além de um mix qualificado de lojistas com política de preços diferenciados para os seus clientes. A combinação das características mencionadas anteriormente transformou o *outlet* em sucesso absoluto, o que resultou em duas expansões no passado (2015 e 2018). Como parte natural da constante evolução do ativo, tivemos a inauguração da sua terceira expansão em out/23 com 21.700 m<sup>2</sup> de ABL e mais de 120 novas lojas disponíveis para locação. A comercialização dessa fase da expansão encontra-se avançada com aproximadamente 90% da ABL já locada e grande parte das lojas já inauguradas. O objetivo dessa última fase da expansão foi reforçar a quantidade de restaurantes (mais de 10 operações de alimentação inauguradas) no *outlet* e complementar o *mix* de lojas com segmentos ainda pouco explorados no ativo.

Após a inauguração da terceira expansão, o ativo que atualmente recebe mais de 3 milhões de visitantes no ano, tornou-se também o maior *outlet* (51 mil m<sup>2</sup> de ABL) do país e da América do Sul. Vale ressaltar que o Catarina Fashion Outlet é o *outlet* mais vezes premiado do Brasil, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce).



*Espelho D'água Central*



*Acesso ao piso superior*



*Vista Lateral*



*Entrada Frontal*



*Corredores Centrais*



*Vista Superior do Ativo*

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

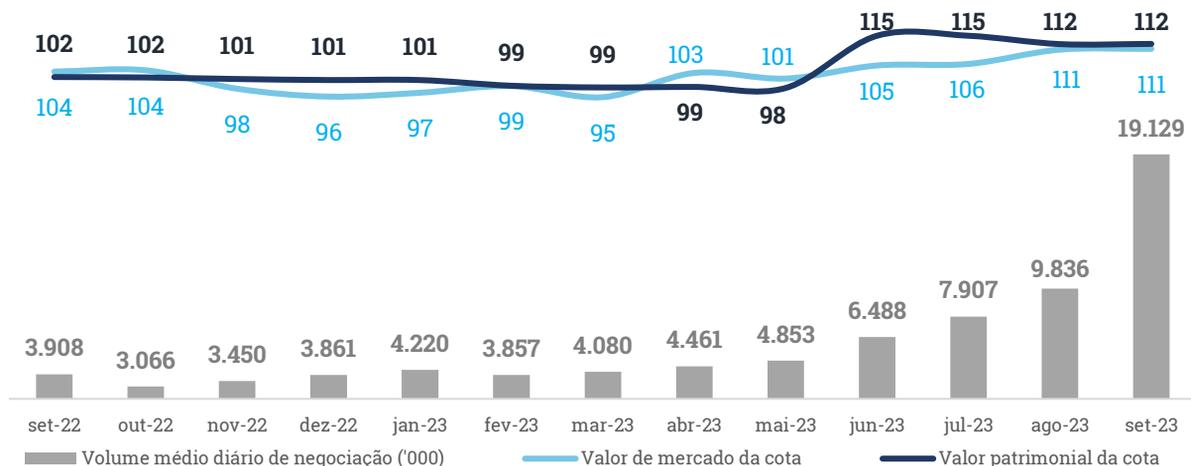


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

## 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 1,9 milhão de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 215 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 10,2 milhões, foi 46,2% abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de out/23 a R\$ 109,10.

XP Malls FII	Out-23	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	215.928.926	1.728.067.241
Número de Negócios	1.946.816	16.443.015
Giro (% do total de cotas)*	6,3%	53,3%
Valor de mercado		3.362.703.438
Quantidade de cotas*		30.822.213

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

\* Foi considerada a quantidade de 30.822.213 cotas referentes à 9ª 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.

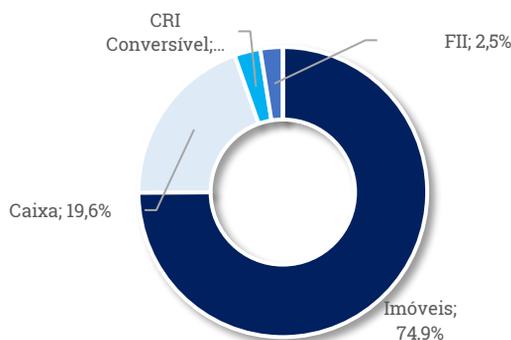
XP Malls FII	Set-23 <sup>1</sup>	12 meses <sup>2</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	3.463.638.096	2.475.866.685
Valor Patrimonial da Cota	112,37	104,54
Cota XPML11	110,74	102,20
Ganho de capital bruto	0,22%	6,50%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>3</sup></b>	<b>7,89%</b>	<b>17,13%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,98%</b>	<b>16,90%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,19%</b>	<b>7,62%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>0,79 p.p.</b>	<b>9,28 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 "Set-23" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de setembro de 2022, respectivamente, e o desinvestimento em 29 de setembro de 2023.

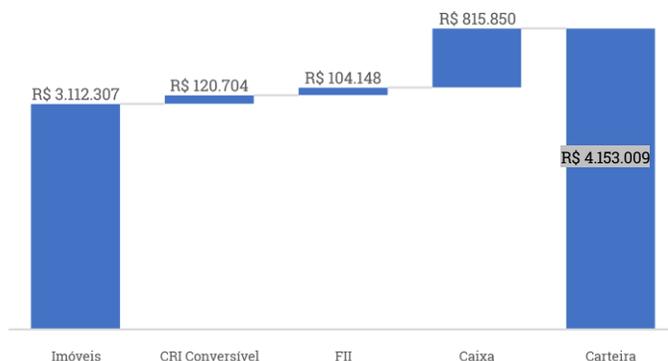
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

## Carteira de Ativos

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



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



Fonte: XP Asset Management

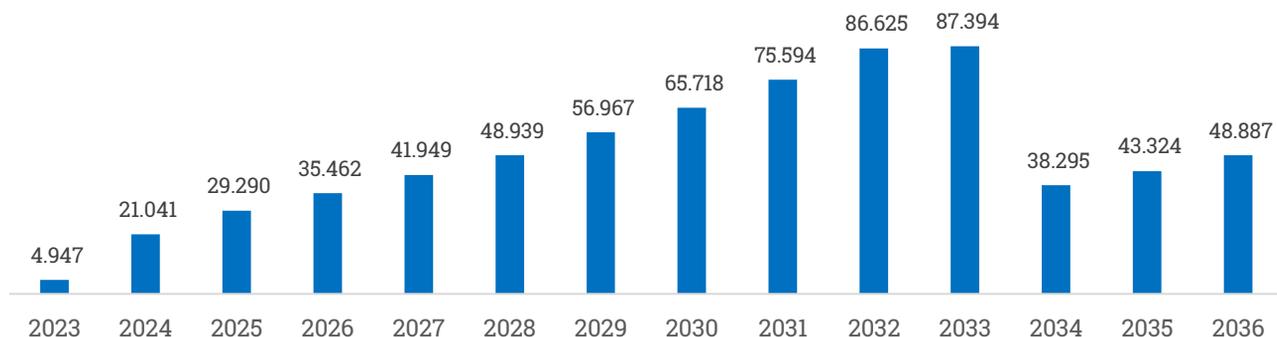
## Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	162,0	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	173,2	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	215,2	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 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 Fundo concluiu em 15/02/23 mais uma amortização extraordinária, conforme divulgado em respectivo [Fato Relevante](#).

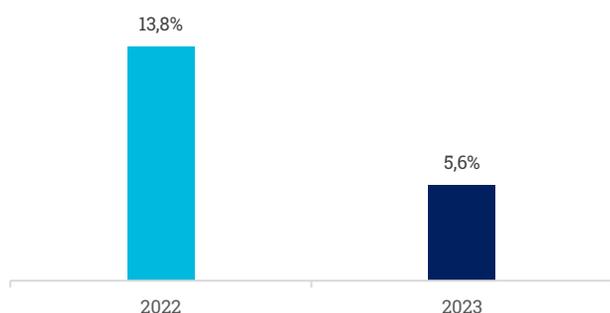
(\*\*) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

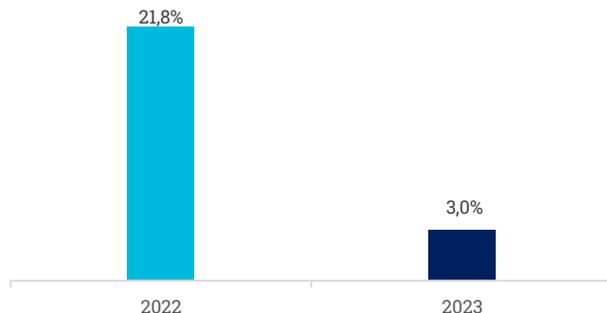


**Indicadores Operacionais – Setembro/2023**

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



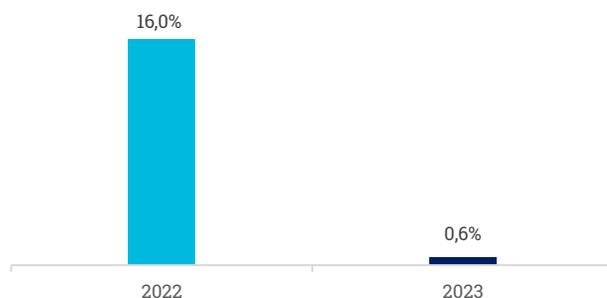
**Descontos / Faturamento**



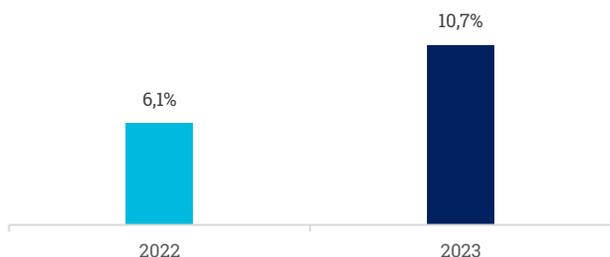
**NOI Caixa / m² (variação anual)**



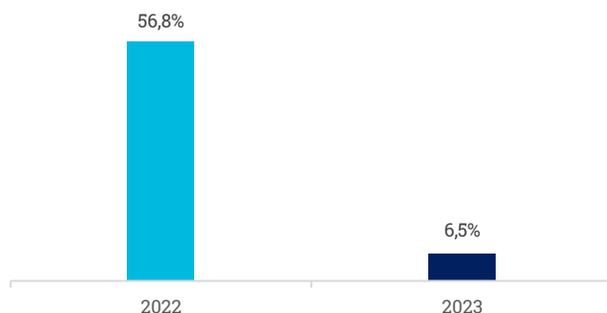
**Vendas / m² (variação anual)**



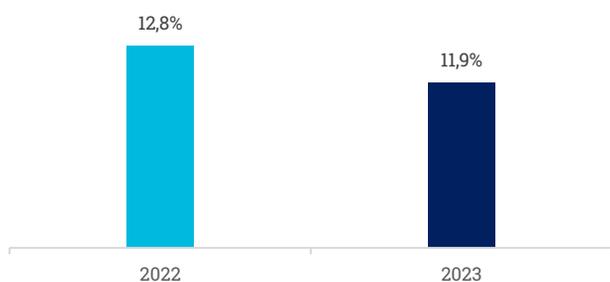
**Vendas Totais (variação anual)**



**Custo de ocupação médio**

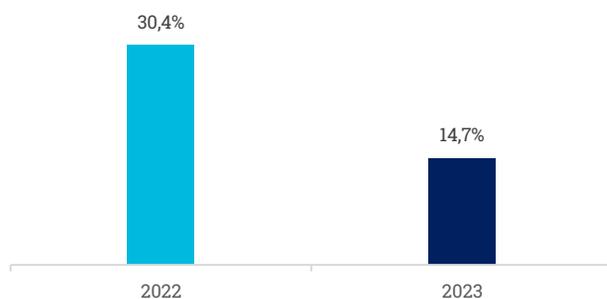


**Fluxo de Veículos (variação anual)**



2022

2023



2022

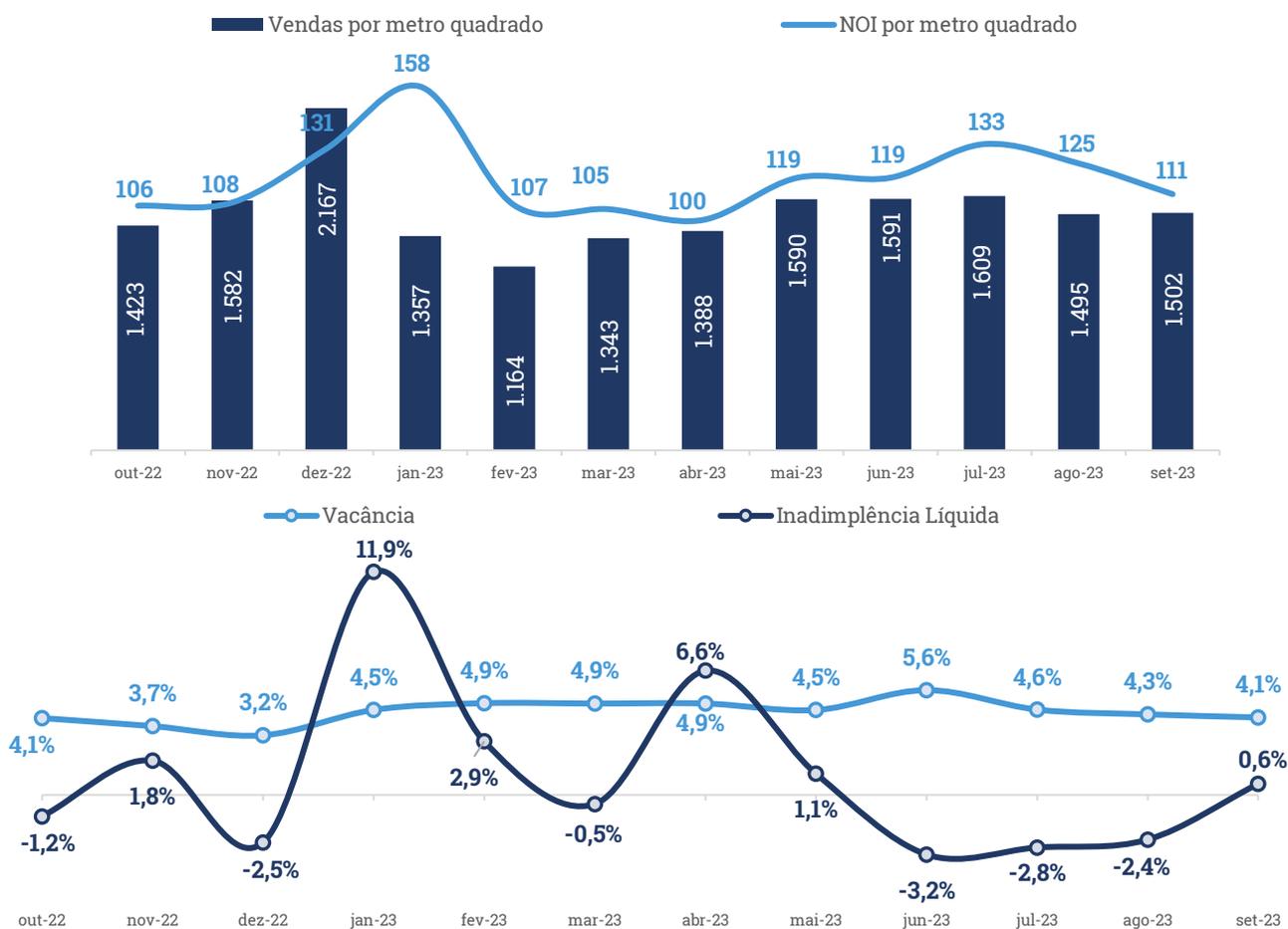
2023

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	Set-23	Ano (2023)	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	521.707	544.777	544.895
ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	135.915	142.936	143.413
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	804.668.684	7.402.239.403	10.369.275.260
Vendas/m <sup>2</sup> média (R\$)	1.502	1.449	1.517
NOI Caixa (R\$) Acumulado	15.309.868	153.988.633	204.177.096
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	111	120	119
Vacância (% ABL) média	4,1%	4,7%	4,4%
Inadimplência Líquida (%)	0,6%	2,1%	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 FIIs listados foram excluídas da base de dados, caso solicitado pela respectiva administradora do ativo.<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.



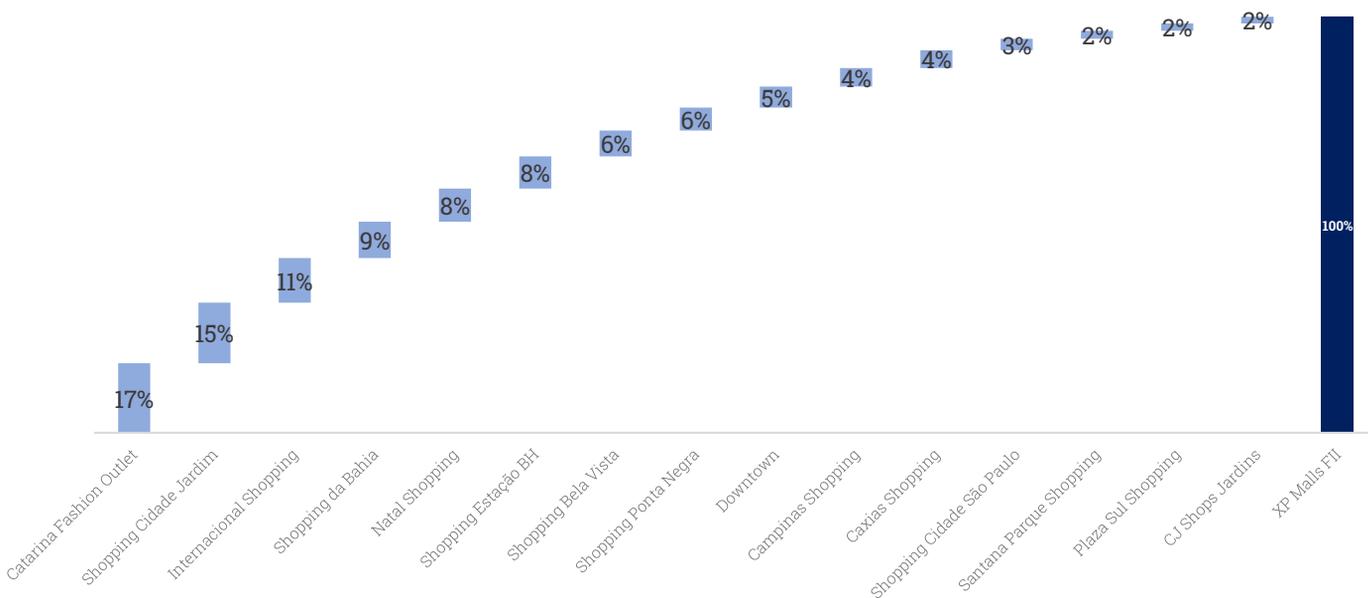
## Shopping Centers

### Carteira

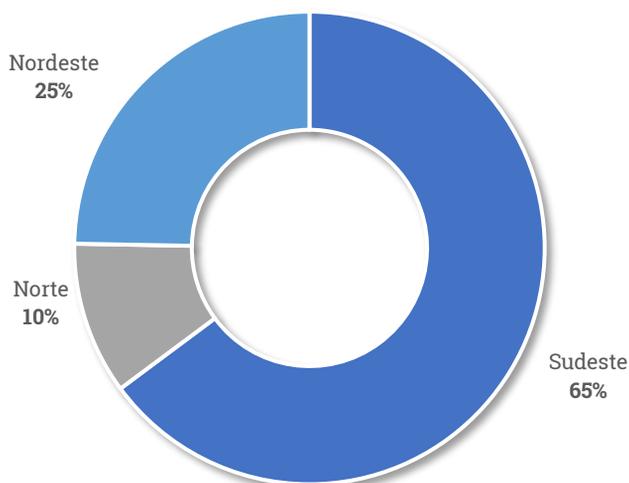
Em setembro/23 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 10) do Fundo era composta por 15 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 520 mil m<sup>2</sup> e mais de 2.500 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou no mês mais de 135.000 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.

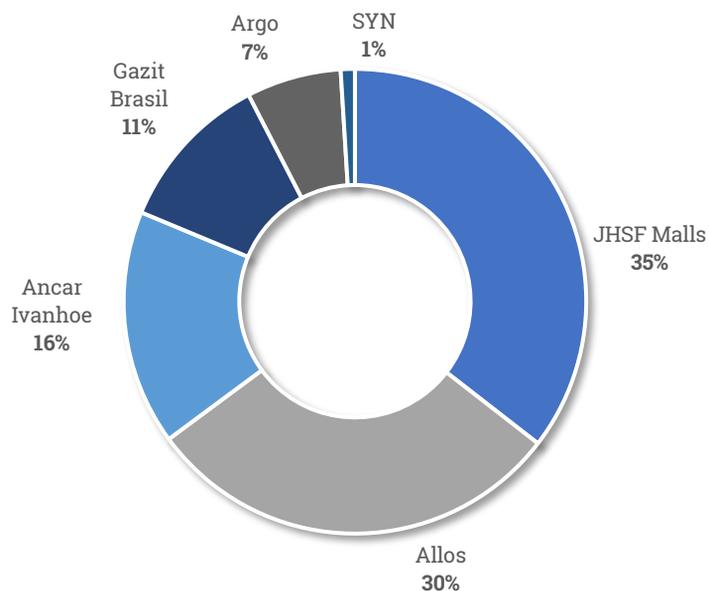
NOI Set/23



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

Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém

Out/18

Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF:

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

Abr/19

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



Jan/20

Aquisição de 18,71% do Internacional Shopping

Out/19

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

Aquisição de 45% do Natal Shopping

Ago/19

Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping

Mai/19

Aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping



Out/20

Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém

Dez/20

Aumento de participação de 1,19% do Internacional Shopping

Jun/21

Aquisição de 30,0% do CJ Shops Jardins

Dez/21

Aquisição de 40,0% do Shopping Estação BH  
Aquisição de 27,72% das cotas do FII Via Parque Shopping



Jul/23

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

Fev/23

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

Alienação de 10,0% do Catarina Fashion Outlet

Dez/22

Aquisição de 25,0% do Campinas Shopping

Fev/22

Aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia



Out/23

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia

## 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

Campinas Shopping



Campinas

### Rio de Janeiro

Downtown



Rio de Janeiro

Via Parque Shopping



Duque de Caxias

Caxias Shopping



### 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: **39,99%**  
 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: **Allos**  
 ABL Total: **27.981 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 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 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: **Allos**  
 ABL Total: **28.074 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 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 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: **Allos**  
 ABL Total: **26.565 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **164**  
 Participação: **15,00%**  
 Inauguração: **2007**

#### Campinas, SP Campinas Shopping



Rua Jacy Teixeira de Camargo, 940

Administrador: **Argo**  
 ABL Total: **36.165 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **211**  
 Inauguração: **1993**

#### 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**

## Shopping Centers em Operação

### Salvador, BA Shopping da Bahia



**Avenida Tancredo Neves, 148**

Administrador: **Allos**  
ABL Total: **68.629 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **418**  
Participação: **18,10%**  
Inauguração: **1975**

### 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: **Ankar 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: **Allos**  
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