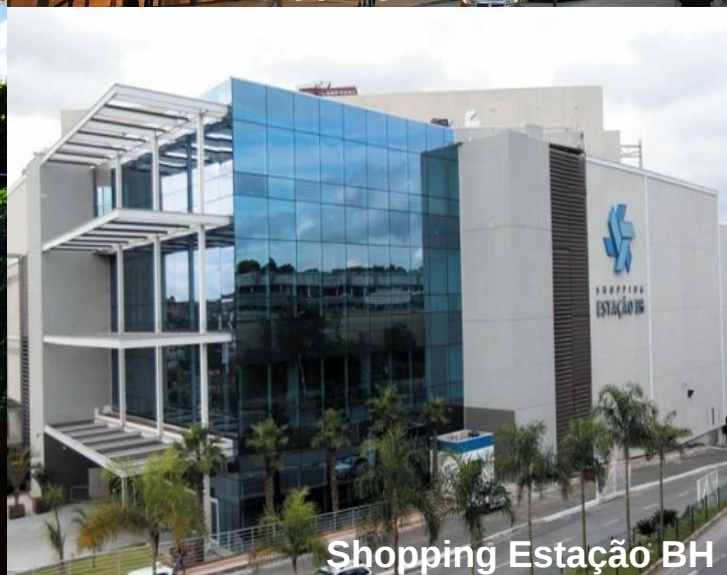
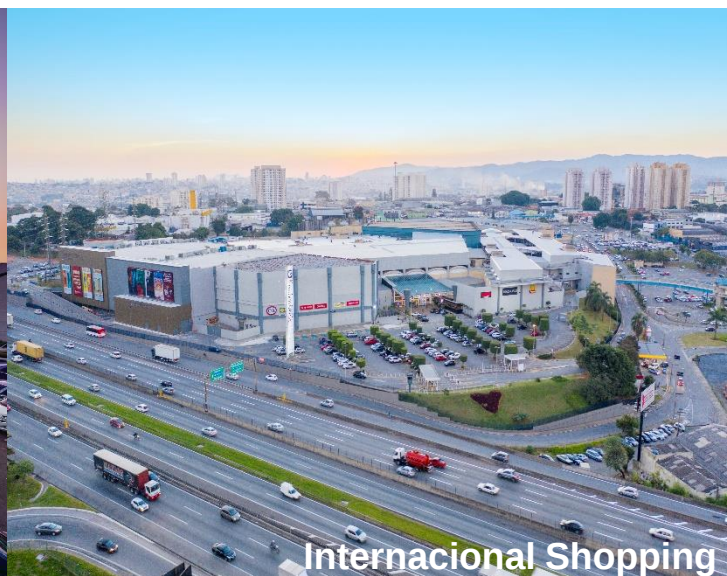




Objetivo do Fundo:

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\$ 3.449.365.012

Quantidade Cotistas:

409.164

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 novembro é marcado no varejo pela realização das campanhas de Black Friday por grande parte dos lojistas. Diversas estratégias (aumento do período promocional, descontos progressivos e oferta de brindes) são utilizadas pelos lojistas e administradoras de *shopping centers* para maximizar as vendas e aumentar o fluxo nos ativos. Em 2023, tivemos ainda a aceleração de algumas tendências importantes (interação entre o ambiente digital e físico, personalização de ofertas e aumento no número de pesquisas do consumidor até a compra do produto) que transformaram a experiência de compras do cliente nos *shopping centers*. Consequentemente, as administradoras de ativos, lojistas e empreendedores, buscaram adaptar-se gradualmente ao novo cenário com diversas práticas, como por exemplo: (i) intensificação do monitoramento das preferências dos consumidores; (ii) modernização dos ativos; (iii) investimentos em tecnologia.

No âmbito macroeconômico, em dez/23 o Copom realizou novo corte de 0,50 p.p. na taxa de juros (Selic). A decisão foi unânime no comitê de política monetária e trouxe a taxa de juros para o patamar de 11,75% a.a. (menor nível desde mar/22). Essa foi a quarta redução consecutiva na Selic promovida pelo colegiado que já indicou novos cortes para as próximas reuniões. A continuidade da trajetória decrescente de taxa de juros é positiva para o desenvolvimento imobiliário, além de incentivar o consumo no setor do varejo.

Os indicadores operacionais e financeiros do XP Malls apresentaram em nov/23 mais um mês de performance positiva em relação ao mesmo período de anos anteriores. No mês de nov/23, em Vendas/m² (R\$ 1.816/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 122/m²), tivemos crescimentos de 14,8% e 11,0%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022. O indicador de maior destaque do portfólio no mês de nov/23 foi o KPI de Vendas/m², alavancado pelo período de Black Friday e estratégias mencionadas anteriormente.

Em dez/23, o XP Malls assinou um memorando de entendimentos para a alienação da fração ideal de 17,50% do Caxias Shopping (Página 6), ainda sujeito ao cumprimento de condições precedentes. No mês de jan/24, tivemos o anúncio da 10ª emissão de cotas do Fundo (Página 5). Adicionalmente, o relatório traz ainda atualizações de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo (Página 4), além da demonstração do uso de recursos da 8ª e 9ª emissões de cotas do XP Malls (Página 7)

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de nov/23 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,13/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

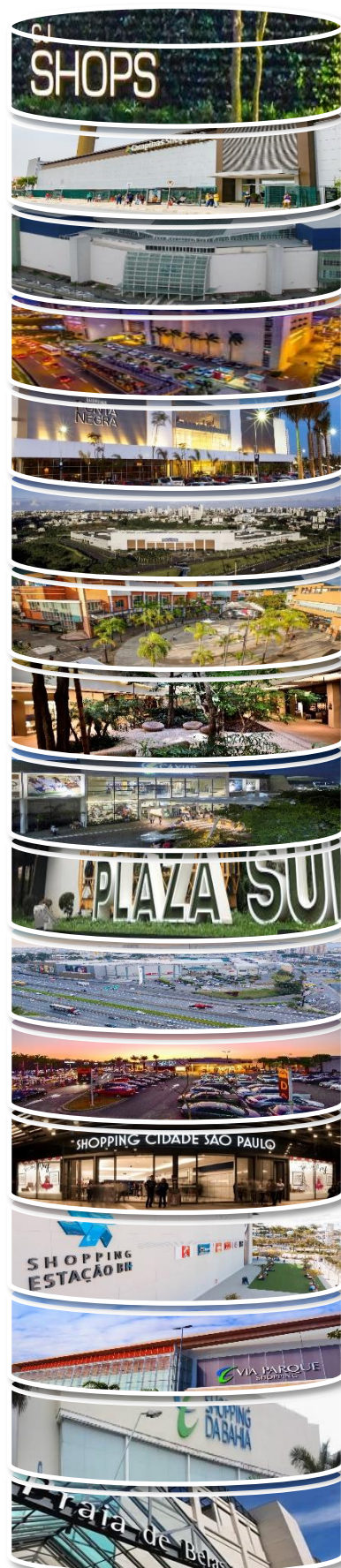
Distribuição de Rendimentos

No dia 15/12/23 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,90¹ por cota, com pagamento em 22/12/23 para os detentores de cotas em 15/12/23.

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	Nov-23	Ano	12 meses
Receitas²	32.649.138	276.896.515	305.497.349
Receita Imobiliária	27.358.573	215.840.738	242.130.644
Lucro Imobiliário	0	19.269.221	19.269.221
Receitas FII	654.531	9.236.118	9.671.864
Receita Renda Fixa	4.636.033	32.550.438	34.425.621
Despesas³	-4.900.293	-47.664.732	-52.367.759
Despesas Operacionais	-2.291.100	-21.585.018	-23.466.316
Despesa Financeira	-2.609.194	-26.079.714	-28.924.160
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	27.748.844	229.231.784	253.129.590
Rendimento distribuído	27.739.992	226.101.184	245.108.911
Distribuição média / cota	0,90	0,83	0,83
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	5.263.569	6.613.828

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,90. 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 CRI. 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 Jundiaí (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 – 10ª Emissão de Cotas do XP Malls

O XP Malls anunciou a sua 10ª emissão de cotas em jan/24, sendo o montante inicial da oferta de R\$800.000.049,82 e preço de emissão de R\$ 111,91/cota, sem considerar os custos de distribuição.

Destinação dos recursos da 10ª Emissão de Cotas do Fundo:

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

Cronograma da oferta:

Evento	Data
Registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	03/01/2024
Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	04/01/2024
Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	08/01/2024
Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/01/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/01/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	23/01/2024
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	24/01/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	29/01/2024
Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador Encerramento do período de coleta de intenções de investimento	30/01/2024
Data de realização do procedimento de alocação	31/01/2024
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento das Sobras e Montante Adicional	05/02/2024
Data estimada para liquidação da Oferta	05/02/2024
Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/07/2024

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

Fato Relevante – Alienação Parcial do Caxias Shopping

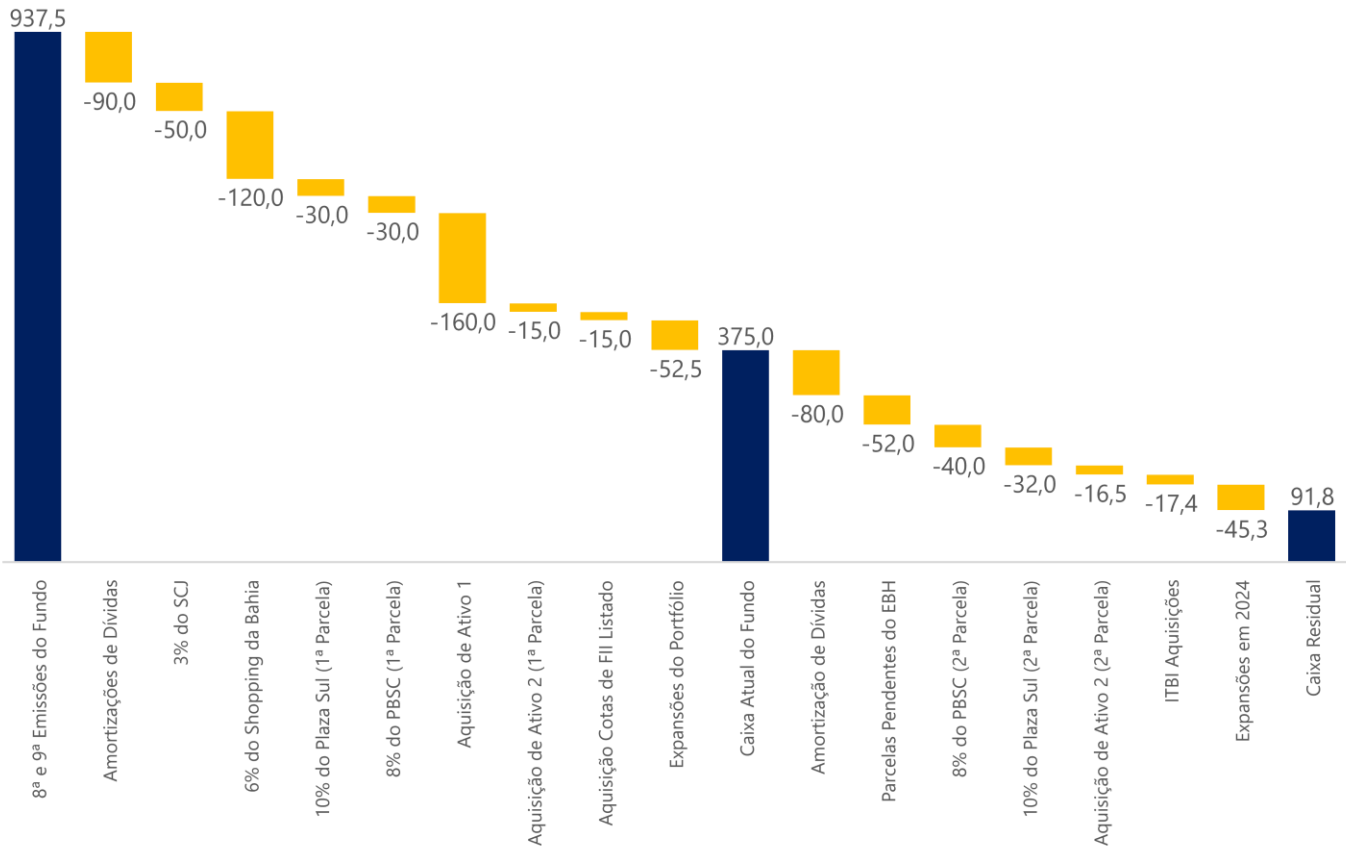


Caxias Shopping

O XP Malls anunciou em 14/12/23 a conclusão da assinatura memorando de entendimentos (“MoU”) para alienação da fração ideal de 17,50% (dezesete e meio por cento) do Caxias Shopping (“Transação do Caxias Shopping” ou “Alienação”). O valor acordado da Alienação é de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) pagos na data de conclusão da Transação do Caxias Shopping. A gestora estima que a Alienação será capaz de gerar um ganho de capital de R\$ 20.935.789,70 (vinte milhões, novecentos e trinta e cinco mil, setecentos e oitenta e nove reais e setenta centavos), representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de, aproximadamente, R\$ 0,68/cota (sessenta e oito centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo até a presente data. Após a conclusão da Transação do Caxias Shopping, que ainda está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, o Fundo será detentor de 17,50% (dezesete e meio por cento) do ativo.

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

Uso de Recursos da 8ª e 9ª Emissão de Cotas (R\$ mm)^{1*}

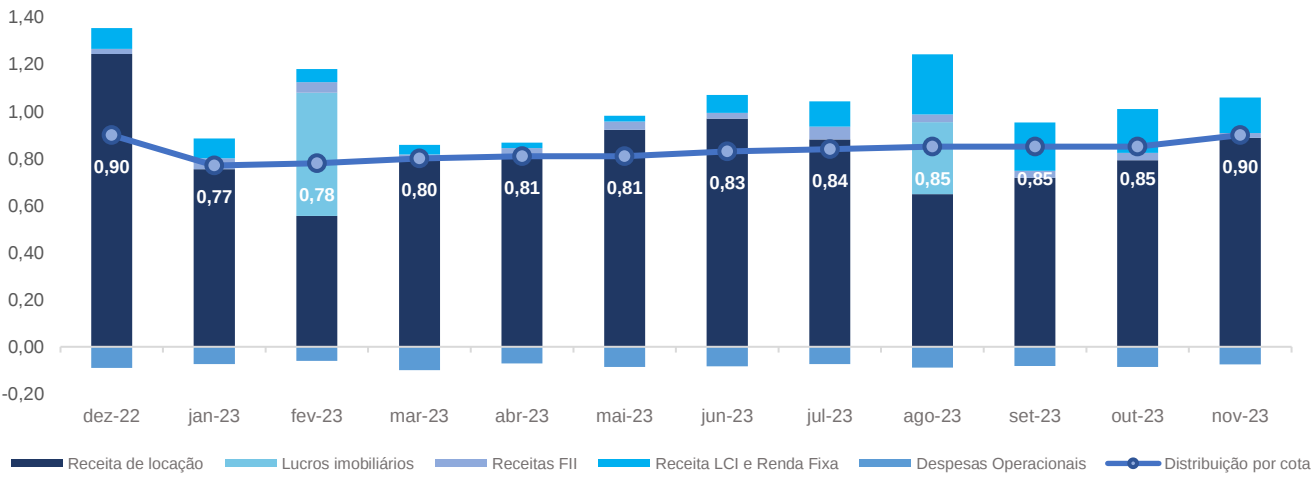


Nas 8ª e 9ª emissões de cotas do Fundo foi captado um montante total de R\$ 937,5 mm, sendo que já foram alocados R\$ 562,5 mm, além de termos mais R\$ 283,2 mm em obrigações assumidas pelo XP Malls. Dessa forma, o Fundo já utilizou majoritariamente os recursos captados anteriormente, e contará, após os desembolsos pendentes, com um valor de caixa residual de aproximadamente R\$ 91,8 mm.

Vale ressaltar que o gráfico acima demonstra o desembolso de recursos em aquisições de ativos imobiliários cujos contratos de compra e venda já foram assinados e, mediante o cumprimento de condições precedentes, serão tempestivamente comunicadas ao mercado.

¹Valores aproximados e estimados / * Data base: Dez/23.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

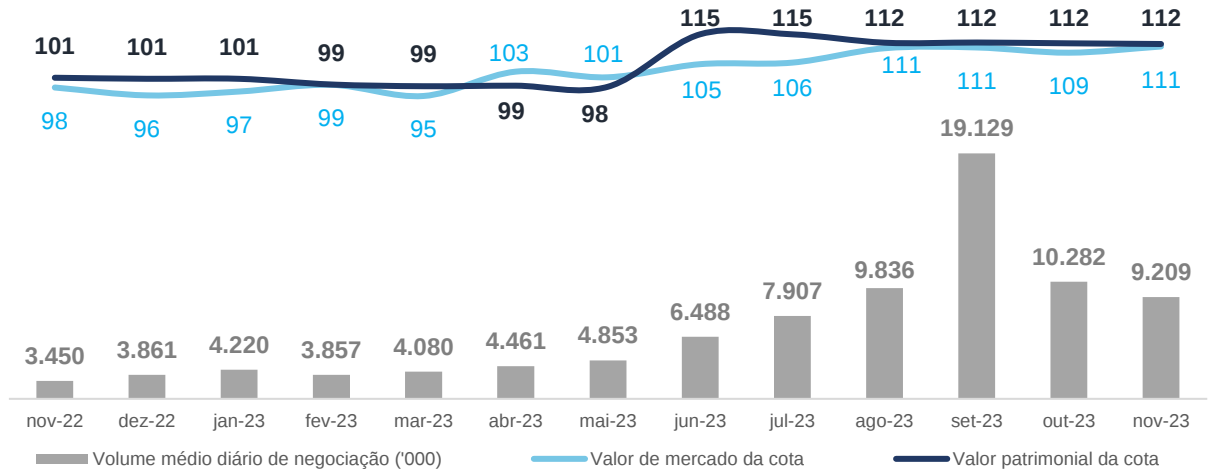


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 2,4 milhão de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 274 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 14,4 milhões, foi 57,1% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de dez/23 a R\$ 117,12.

XP Malls FII	Dez-23	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	274.781.819	2.034.661.518
Número de Negócios	2.409.539	18.966.211
Giro (% do total de cotas)*	7,8%	61,5%
Valor de mercado	3.609.897.587	
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.

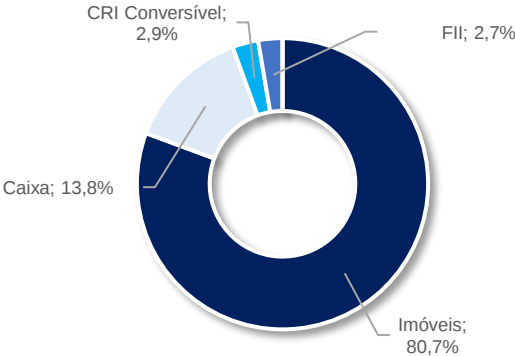
XP Malls FII	Nov-23 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	3.449.365.012	2.707.507.382
Valor Patrimonial da Cota	111,91	106,29
Cota XPML11	111,04	103,70
Ganho de capital bruto	1,78%	16,05%
TIR Bruta (% a.a.) ³	7,97%	24,37%
Retorno Total Bruto	2,59%	27,65%
IFIX	0,67%	10,81%
Diferença vs IFIX	1,92 p.p.	16,83 p.p

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

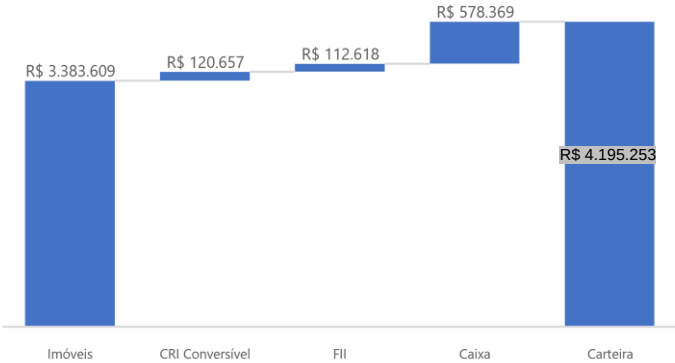
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



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

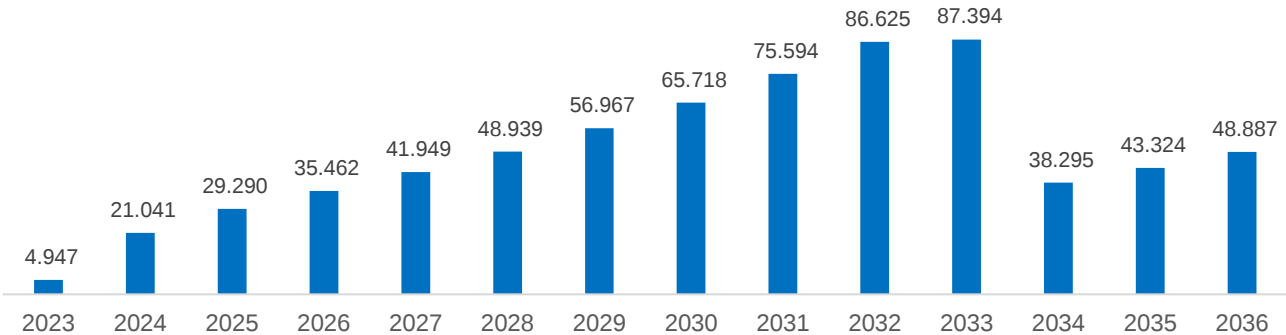
Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	160,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	171,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	216,2	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	112,3	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **

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

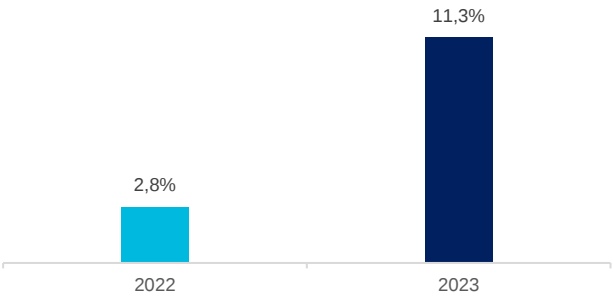
(**) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

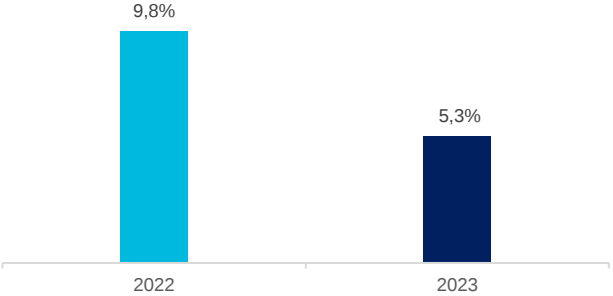


Indicadores Operacionais – Novembro/2023

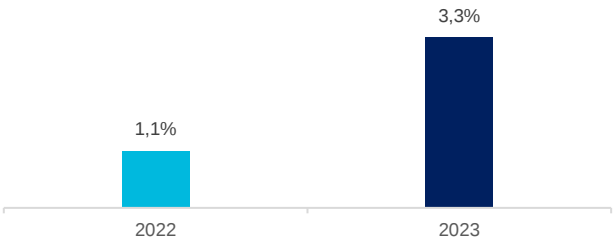
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



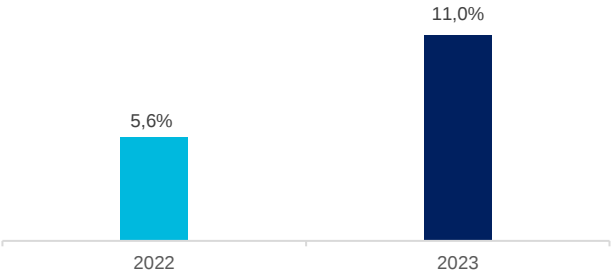
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



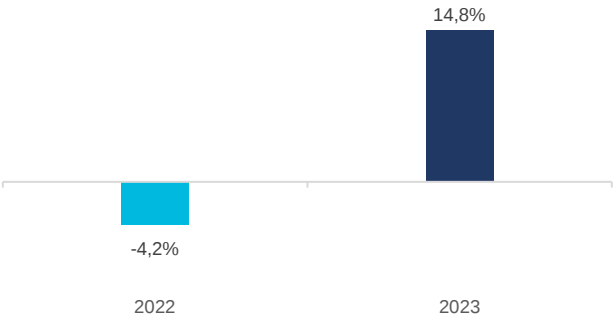
Descontos / Faturamento



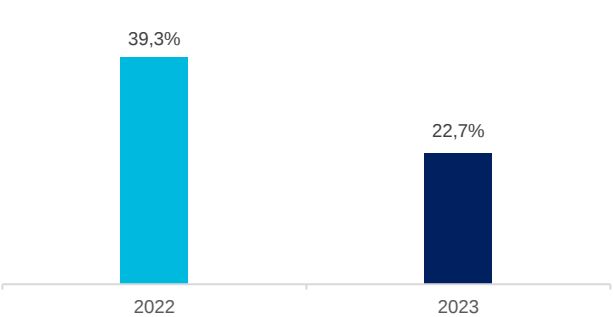
NOI Caixa / m² (variação anual)



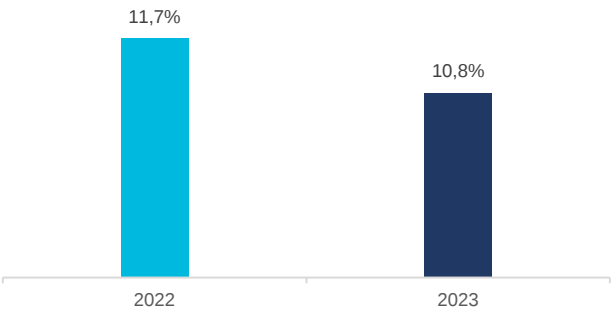
Vendas / m² (variação anual)



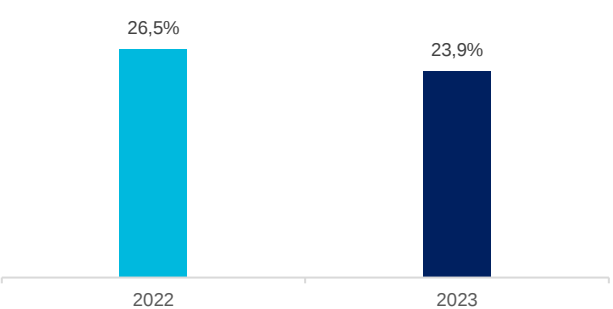
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

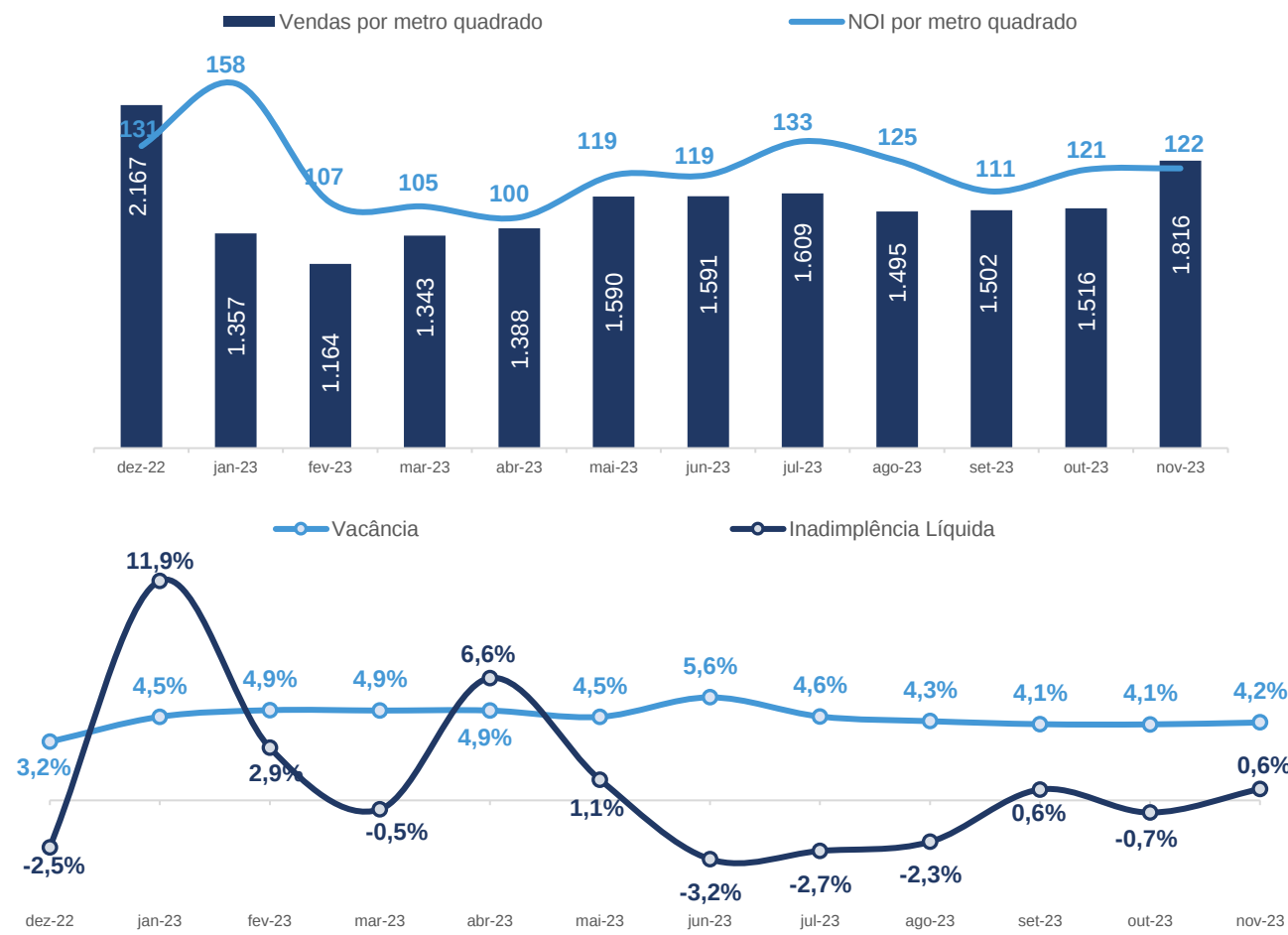


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Nov-23	Ano (2023)	12 meses
ABL Total (m²)	591.097	548.871	550.589
ABL Próprio (m²) ¹	148.153	143.343	143.974
Vendas Totais (R\$) ²	1.070.398.228	9.326.726.893	10.627.593.274
Vendas/m² média (R\$)	1.816	1.488	1.545
NOI Caixa (R\$) Acumulado	18.796.103	190.745.715	225.838.291
NOI Caixa/m² (R\$) médio	122	120	121
Vacância (% ABL) média	4,2%	4,6%	4,4%
Inadimplência Líquida (%)	0,6%	1,7%	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.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.



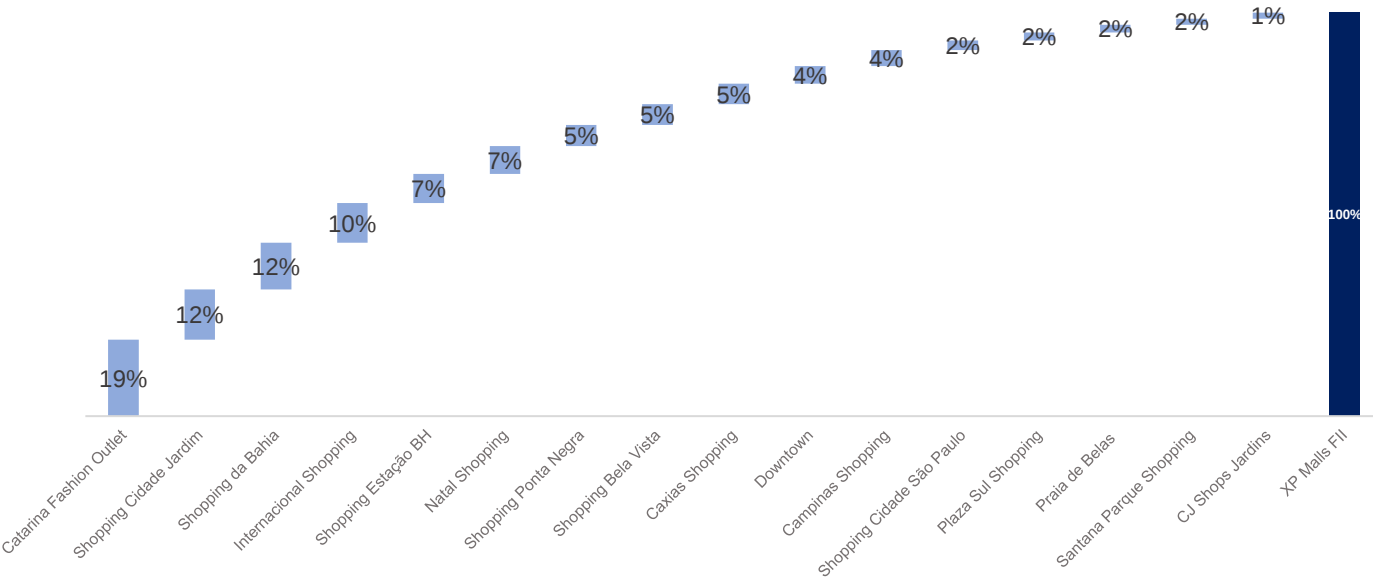
Shopping Centers

Carteira

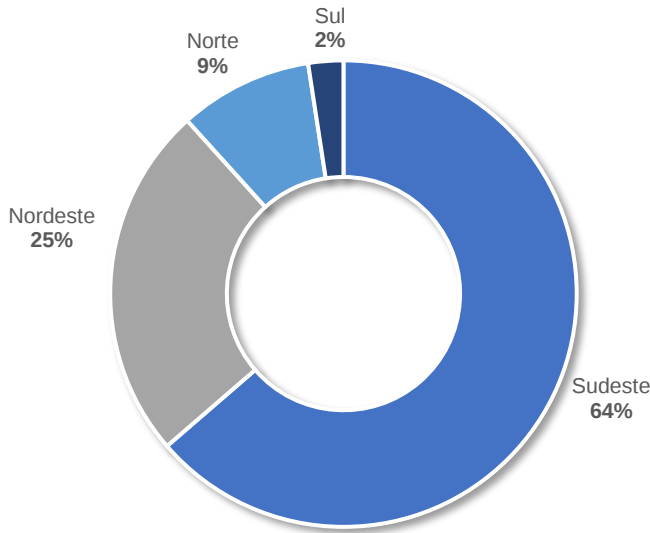
Em novembro/23 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 10) do Fundo era composta por 16 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 592 mil m² e mais de 3.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou no mês mais de 148.000 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.

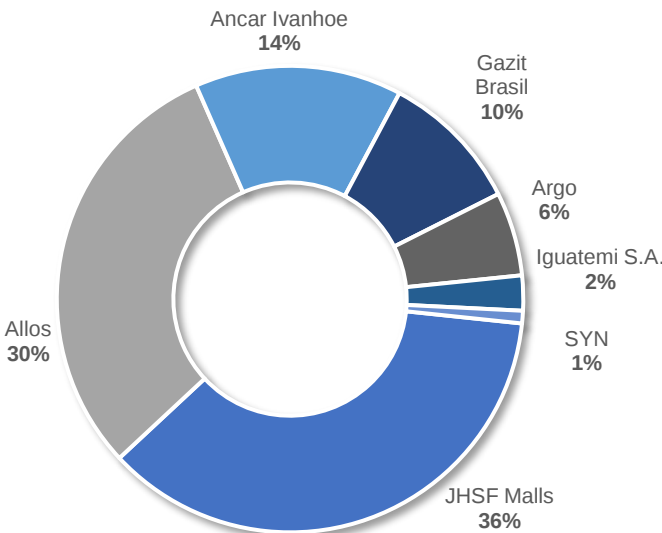
NOI Nov/23



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



Praia de Belas

Out/23

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia

Nov/23

Aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping

Aquisição de 8,00% do Praia de Belas Shopping Center

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**
Participação: **39,99%¹**
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: **20,00%**
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: **35,00%**
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

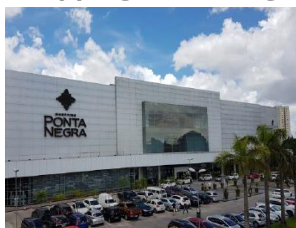


Avenida Tancredo Neves, 148

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**

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 PODERÃO 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