



Catarina Fashion Outlet



Internacional Shopping



Plaza Sul Shopping



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\$ 1.900.952.211

Quantidade Cotistas:

255.614

ISIN:

BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços S.A DTVM

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 início do ano historicamente costuma ser mais desafiador para o varejo, por ser o período pós aumento de vendas de dezembro (Natal), época de férias e viagens, além de termos o recebimento das contas de início de ano como por exemplo o IPTU e IPVA que pesam no bolso dos brasileiros. Dessa forma, torna-se ainda mais relevante comparar os resultados de meses como janeiro com o mesmo período de anos passados para mantermos uma base de comparação justa.

No portfólio do Fundo, tivemos no mês de jan/22, em Vendas/m² e NOI Caixa/m², crescimentos de 34,3% e 26,8% respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2021. O maior nível de Vendas/m² contribui para um aluguel percentual maior nos shoppings. Vale ressaltar também que nos meses de janeiro temos o recebimento do 13º AMM (aluguel dobrado de dezembro), auxiliando na composição do NOI Caixa/m². Adicionalmente, dada a cobrança do aluguel dobrado na maioria das lojas em dez/21, era de se esperar o aumento mensal da inadimplência líquida em jan/22, algo que acreditamos ser passível de recuperação nos próximos meses, além de representar um potencial *upside* para composição do resultado ao longo do ano.

O time de análise de Fundos Listados da XP Investimentos criou a série "XP In Loco" com intuito de mostrar como os especialistas analisam os diversos ativos imobiliários que os FIIs possuem em seus portfólios. Neste sentido, tivemos a divulgação do episódio ([Clique aqui](#) para conferir) do Catarina Fashion Outlet, ativo do portfólio do Fundo.

Aproveitamos para trazer esse mês detalhes das últimas transações do fundo que envolveram as aquisições do Shopping da Bahia (página 4 e 5) e cotas do FII detentor do Via Parque Shopping (páginas 6 e 7). Ainda, temos ilustrados na página 8 alguns dos *highlights* ligados ao tema ESG presentes no portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/02/22 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,60¹ por cota, com pagamento em 25/02/22 para os detentores de cotas em 18/02/22.

Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre um montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

No mês de dez/21 tivemos a criação de uma reserva de contingência para uso em eventual necessidade, respeitando a regulamentação descrita anteriormente.

Fluxo Financeiro	Jan-22	Ano	12 meses
Receitas²	12.644.355	12.644.355	125.413.795
Receita Imobiliária	10.361.701	10.361.701	114.136.535
Lucro Imobiliário	1.332.587	1.332.587	5.626.534
Receitas FII	651.705	651.705	2.148.991
Receita Renda Fixa	298.362	298.362	3.501.734
Despesas³	-1.435.366	-1.435.366	-17.299.658
Despesas Operacionais	-1.435.366	-1.435.366	-17.299.658
Despesa Financeira	-	-	-
Reserva de Contingência⁴	-	-	-2.180.460
Resultado	11.208.989	11.208.989	105.933.676
Rendimento distribuído	11.208.946	11.208.946	107.644.810
Distribuição média / cota	0,60	0,60	0,49
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	0	333.056

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,60. 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 o CRI emitido em out/18. ⁴ Os valores apresentados são os saldos acumulados do período.



Highlights – Fato Relevante – Aquisição do Shopping da Bahia

Shopping da Bahia



O XP Malls ("Fundo") realizou a aquisição de participação societária na CPPIB Salvador Participações LTDA. ("SPE CPPIB"), sociedade controlada pela CPPIB Salvador Holding Inc. ("Vendedora"), representando a **aquisição indireta de 9,05%** ("Aquisição Indireta") do Shopping da Bahia ("Shopping da Bahia"), localizado no bairro do Caminho das Árvores em Salvador/BA ("1º Fechamento").

Detalhes da Aquisição do Shopping da Bahia

O Fundo acordou em pagar, à vista, R\$ **151.172.866,69** ("**Preço do 1º Fechamento**") pela **Aquisição Indireta no Shopping da Bahia**. Com essa aquisição o XP Malls, atinge a marca de **15 shoppings** em seu portfólio.

Ainda, foi acordado entre as partes no Contrato de Compra e Venda de Quotas da SPE CPPIB que a transação do Shopping da Bahia conta com um **cap rate garantido de 7,80% a.a.** ("Valor do Cap Garantido"), em relação ao Preço do 1º Fechamento e, se aplicável, ao preço dos Futuros Fechamentos, até **31 de dezembro de 2023** ("Data Limite do Cap Garantido"). Assim, caso o resultado operacional líquido em base caixa efetivamente gerado pelo Shopping da Bahia ("NOI Caixa Efetivo") seja menor do que o resultado operacional líquido esperado, em base caixa, conforme Valor do Cap Garantido, as Vendedoras, conforme aplicável, obrigam-se a pagar ao Fundo a diferença entre o NOI resultante do Valor do Cap Garantido e NOI Caixa Efetivo.

Highlights – Fato Relevante – Aquisição do Shopping da Bahia

Sobre o Shopping da Bahia

O Shopping da Bahia foi **inaugurado em 1975**, sendo o segundo shopping construído no Brasil, além de ser o primeiro das regiões Nordeste e Norte. Situado em Salvador/BA no bairro do Caminho das Árvores, em uma localização estratégica, o ativo encontra-se próximo a uma rodoviária e duas estações de metrô, sendo uma delas interligadas ao shopping.

Sua localização e história são pontos relevantes na construção da identidade do Shopping da Bahia com o povo baiano. Dado suas características únicas, o mall consegue criar um diferencial competitivo em relação aos seus principais concorrentes.

O Shopping da Bahia possui mais de 400 lojas dos mais variados setores, além de um mix completo para lazer, entretenimento e alimentação. Mensalmente, o ativo recebe mais de **3,5 milhões de pessoas** que transitam em seus **68.629 m² de ABL**.

A **Aliansce Sonae** (“ALSO”) é proprietária majoritária e administradora do ativo, de forma a refletir o foco do Fundo em aquisições nas quais os administradores dos Shoppings também sejam proprietários.

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



Highlights – Aquisição de cotas do FII detentor do Via Parque Shopping

Via Parque Shopping



O XP Malls participou da **oferta secundária de cotas do FVPQ11** ("Fundo Via Parque"), onde **adquiriu 27,72%** das cotas do Fundo Via Parque. Vale ressaltar que o **FVPQ11 é detentor de 100% do Via Parque Shopping** ("Via Parque"), localizado no bairro da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro ("Oferta do Via Parque Shopping").

Detalhes da Oferta do Via Parque Shopping

O Fundo acordou em pagar, à vista, **R\$ 125.000.078,00 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e oito reais) por 776.398 cotas do FVPQ11**.

Com o intuito de analisar a oportunidade com um maior nível de detalhe, além dos processos normais de diligência jurídica, financeiro-econômica, ambiental e técnica, o time de gestão **analisou o laudo de avaliação do Via Parque**, contratado de **uma empresa independente** e reconhecida internacionalmente para a confecção de tal serviço ("Empresa Avaliadora"). O racional foi verificar o valor justo para o ativo, ratificando o que o time de gestão havia vislumbrado após sua análise. A Empresa Avaliadora precificou o Via Parque em um preço **superior a 20%** ao preço pago pelo Fundo, de forma a conceder ainda mais segurança para que o time de gestão avançasse com a transação.

Highlights – Aquisição de cotas do FII detentor do Via Parque Shopping

Sobre o Via Parque Shopping

O Via Parque Shopping é situado no Rio de Janeiro/RJ, no bairro da Barra da Tijuca, em uma **localização privilegiada** próxima ao Hospital Barra D'or e Unimed-RIO, Edifício CEO Corporate e Aeroporto de Jacarepaguá.

Inaugurado em 1993, o Via Parque Shopping oferece diversas experiências de compra e, ao longo dos anos, reforçou seu mix de lojas para ser um polo de atração para famílias e público infantil, incluindo diversos **eventos e atrações exclusivas**.

O Via Parque trouxe a primeira fazenda urbana do estado do Rio de Janeiro, por meio de sua parceria com a **BeGreen**. A BeGreen possui como objetivo, conectar os seus clientes com a origem dos alimentos, via a produção de hortaliças sem agrotóxicos, além de proporcionar também visitas guiadas às estufas.

O Via Parque Shopping possui **57.000 m² de ABL**, contando com mais de 200 lojas para os mais diversos públicos, ressaltando ainda a reinauguração, em março de 2022, do **Qualistage**. Inaugurado em 1994, sob o nome de **Metropolitan**, com aproximadamente **15.000 m² de ABL**, a casa de shows foi recentemente revitalizada sob o nome de Qualistage, além de contar com um *retrofit* completo, de forma a prepará-lo para shows, eventos corporativos e movimentos culturais. A casa possui uma capacidade para **9 mil pessoas em pé ou 3,5 mil pessoas sentadas**, em diversas configurações possíveis para que possa atender os mais diversos tipos de eventos.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



A Aliansce Sonae lançou em 2010 o projeto “**Caxias Shopping Sustentável**”, contemplando tais práticas no ativo:

- Coleta seletiva de lixo
- Coleta de pilhas, baterias e lâmpadas fluorescentes
- Reúso de água e reaproveitamento da drenagem da água da torre de refrigeração para cisterna de reúso



A Ancar Ivanhoe possui um comitê de **sustentabilidade** em todos os seus shoppings para que possam avaliar a implementação de **práticas sustentáveis** em cada ativo. Vale ressaltar que são responsáveis pela administração do Natal Shopping e Downtown (RJ).



Social



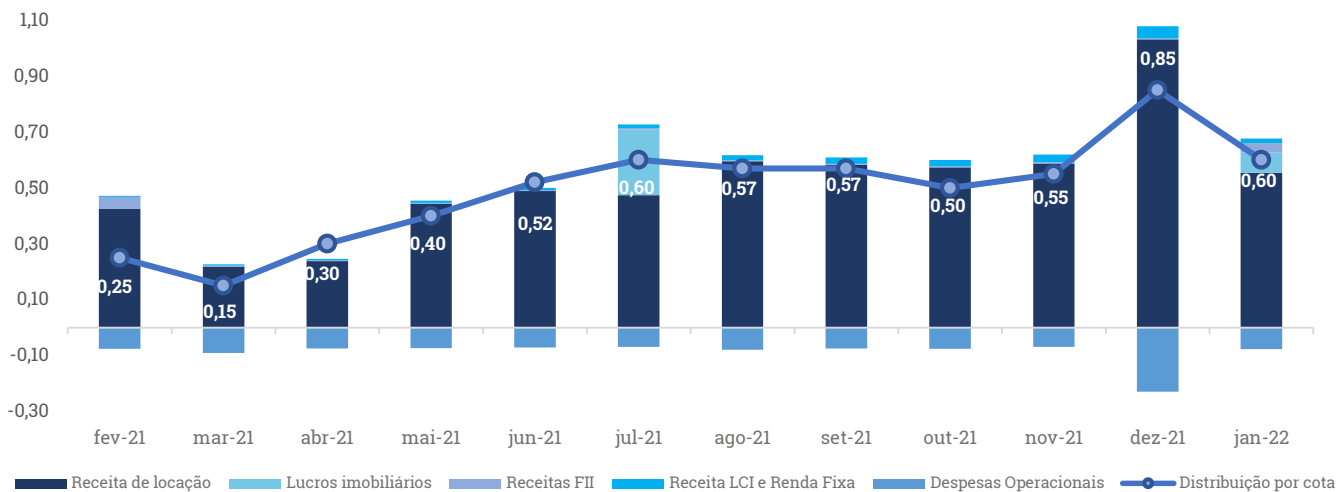
No Natal Shopping, durante o ano inteiro de 2021, foram doados mais de 20 toneladas em alimentos nas ações “**Drive Social**” e “**Natal Sem Fome**”. Os beneficiados foram 5 ONGs (Amigos Contra a Fome, ONG Avoante, RN Contra o Coronavírus, Transforma Brasil e ONG Ação Cidadania), além de milhares famílias locais.

Governança



Dentre as administradoras dos ativos do portfólio do XPMalls, listadas na B3, temos 100% de tais empresas categorizadas sob o **Novo Mercado**. JHSF, Aliansce Sonae e SYN, encontram-se sob os maiores níveis de governança corporativa (Novo Mercado) para os padrões da B3. Dessa forma, acreditamos que tal pilar estratégico, seja capaz de **agregar valor** para o portfólio e para os cotistas do fundo.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

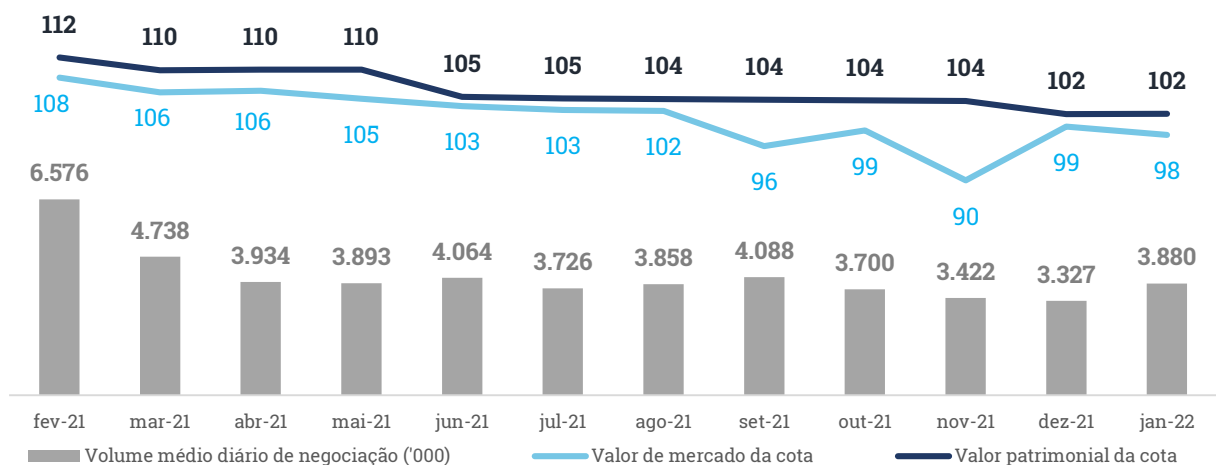


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem a reserva de contingência.

Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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 821 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 77 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 4,0 milhões, foi 4,9 % acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de fev/22 a R\$ 91,40.

XP Malls FII	Fev-22	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	77.315.199	990.798.414
Número de Negócios	821.269	9.935.829
Giro (% do total de cotas)*	4,4%	53,2%
Valor de mercado	1.707.496.138	
Quantidade de cotas	18.681.577	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 18.681.577 cotas contemplando até a 6ª emissão de cotas do Fundo.

Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

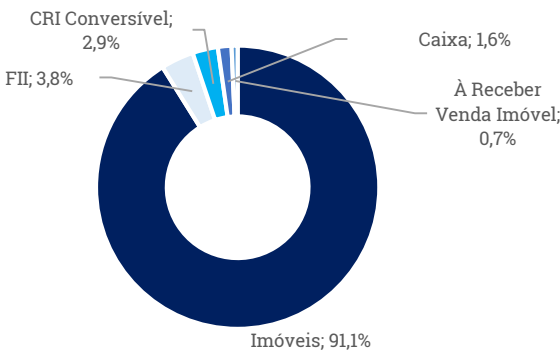
XP Malls FII	Jan-22 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.900.952.211	1.946.049.845
Valor Patrimonial da Cota	101,76	105,99
Cota XPML11	97,87	101,16
Ganho de capital bruto	-1,57%	-9,71%
TIR Bruta (% a.a.) ³	4,76%	-11,12%
Retorno Total Bruto	-0,96%	-4,41%
IFIX	-1,00%	-3,81%
Diferença vs IFIX	0,05 p.p	-0,60 p.p

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

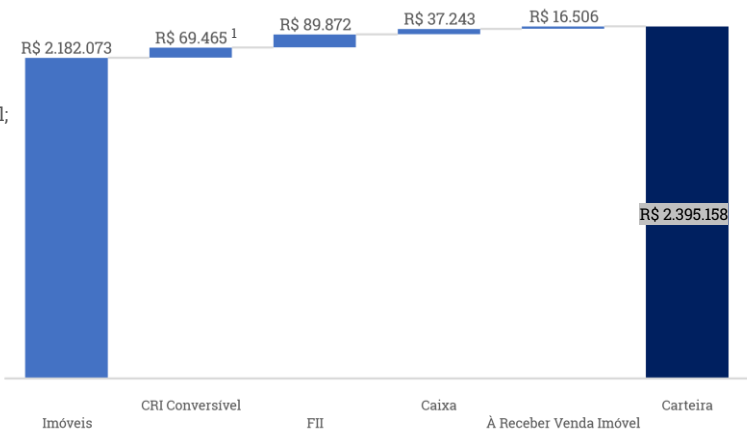
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



Fonte: XP Asset Management

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

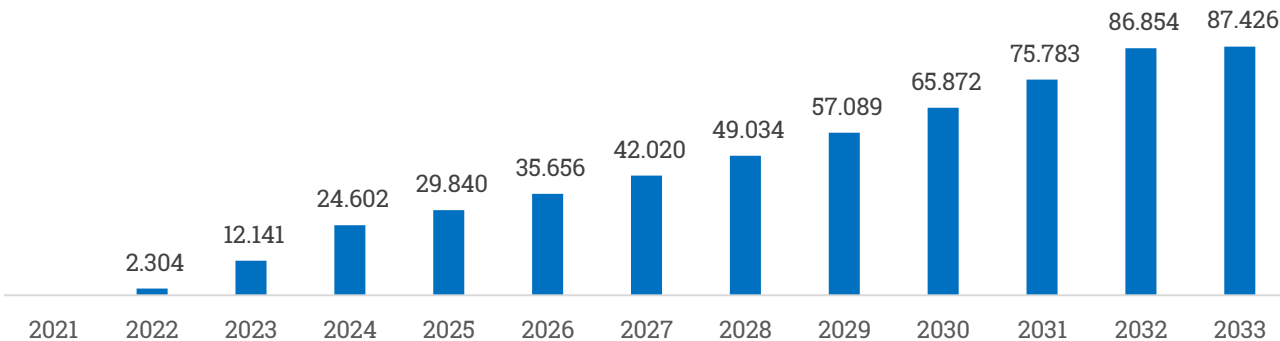
Obrigações do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	150,9	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	152,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	178,3	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	91,1	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.

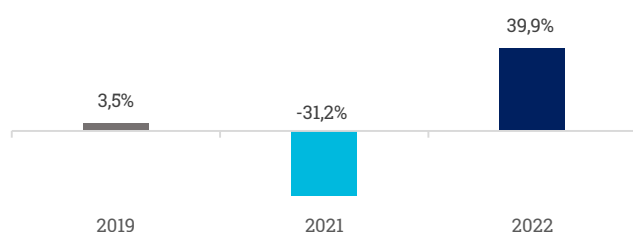
(**) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

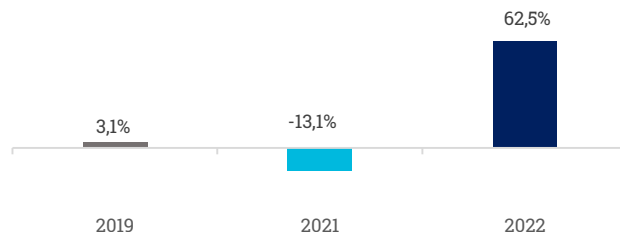


Indicadores Operacionais – Janeiro/2022

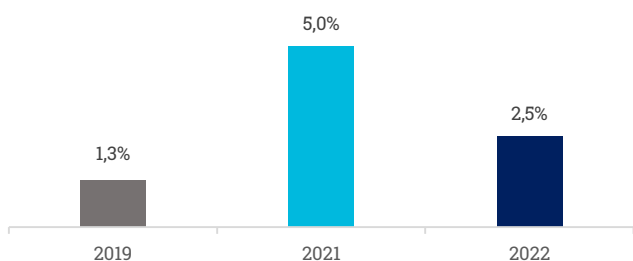
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



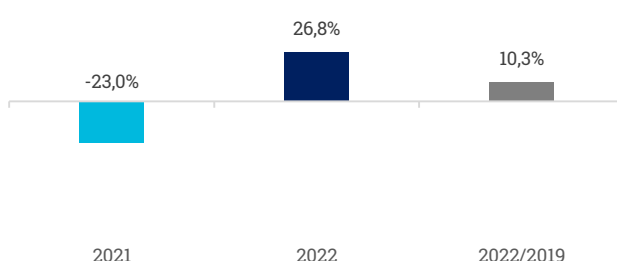
Descontos / Faturamento



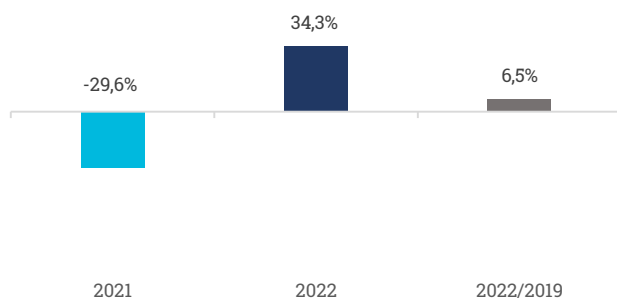
NOI Caixa / m² (variação anual)



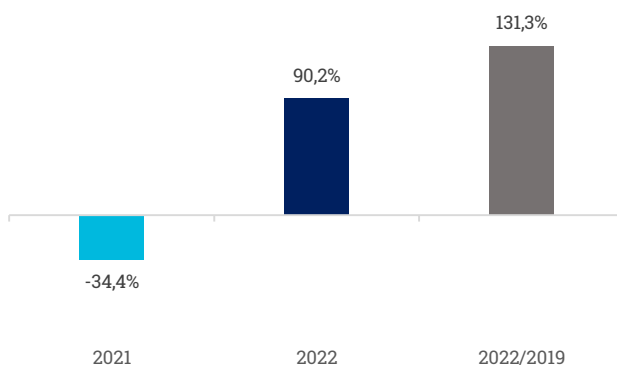
Vendas / m² (variação anual)



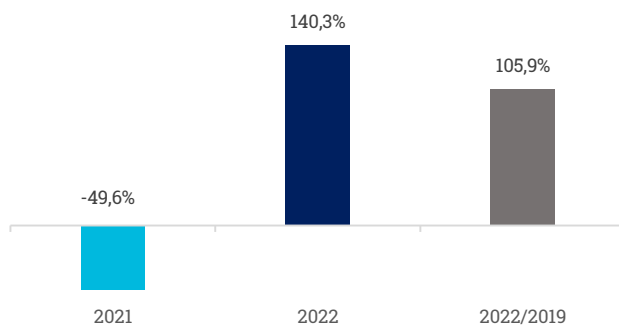
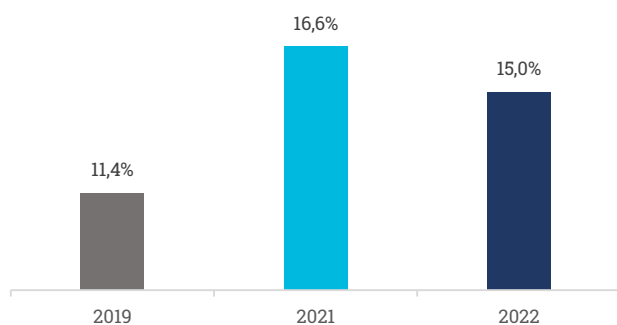
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

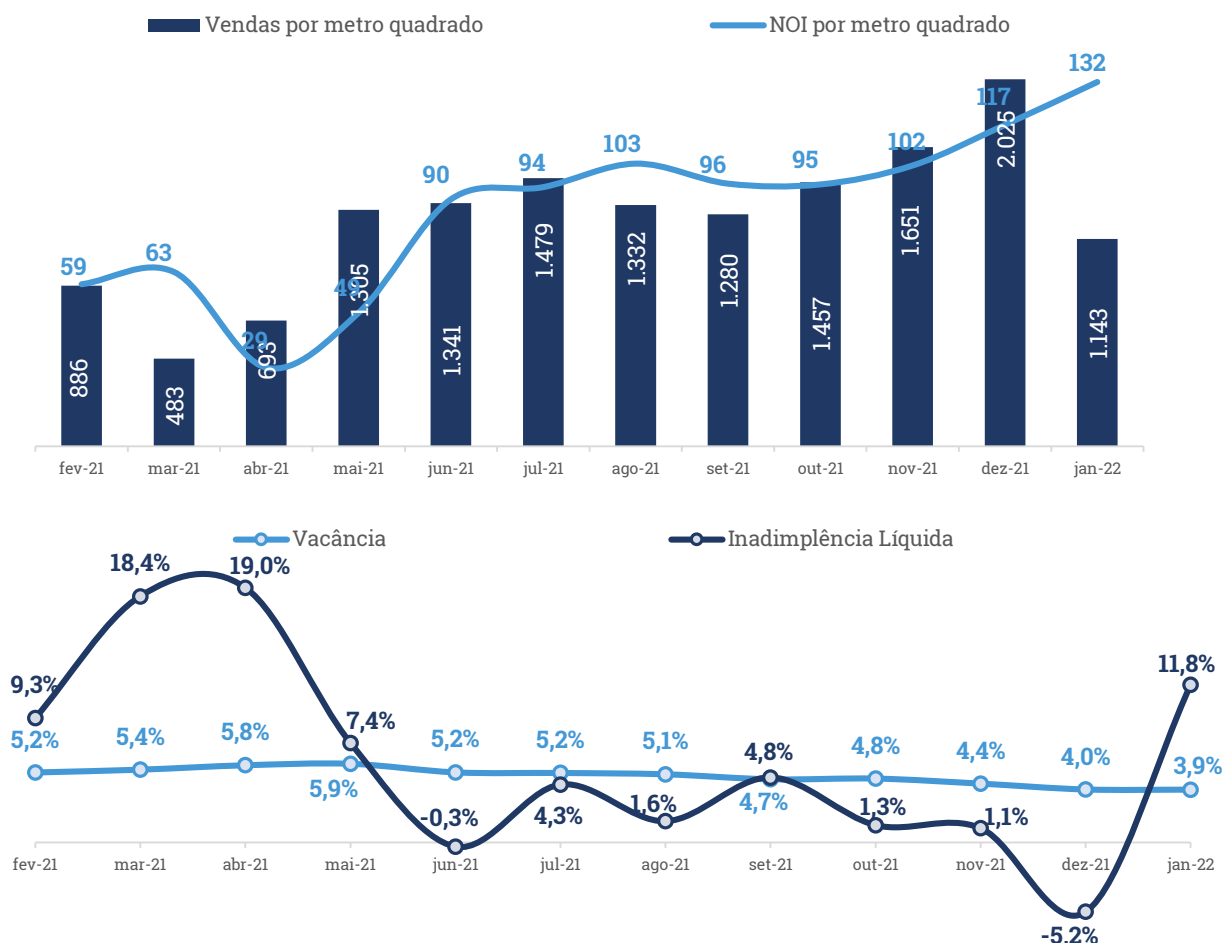


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jan-22	Ano (2022)	12 meses
ABL Total (m²)	537.044	537.044	392.689¹
ABL Próprio (m²)	142.169	142.169	110.034¹
Vendas Totais (R\$)²	619.421.002	619.421.002	6.069.218.614
Vendas/m² média (R\$)	1.143	1.143	1.256
NOI Caixa (R\$) médio	18.832.703	18.832.703	9.691.364
NOI Caixa/m² (R\$) médio	132	132	85
Vacância (% ABL) média	3,9%	3,9%	5,0%
Inadimplência Líquida (%)	11,8%	11,8%	6,1%

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. 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.



Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Malls FII | Fevereiro 2022 | 12

Shopping Centers

Carteira

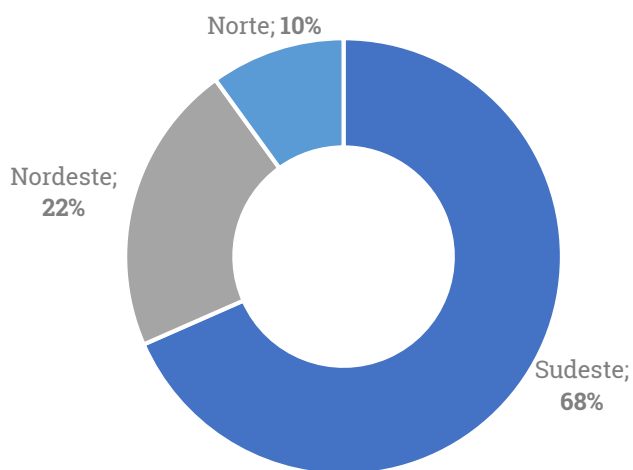
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 15 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 540.000 m² e mais de 2.900 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza mais de 142.000 m², considerando as aquisições do Shopping Estação BH, cotas do FII detentor do Via Parque Shopping e Shopping da Bahia.

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

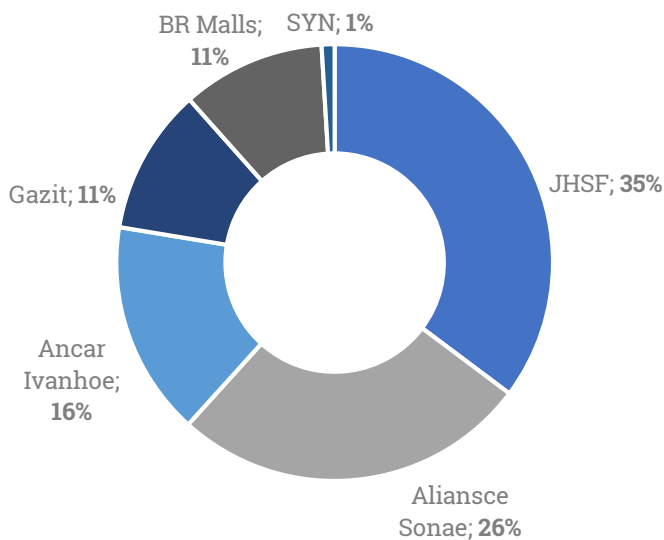
NOI Jan/22



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



Dez/17

Aquisição de 35,0% do Caxias Shopping



Mar/18

Aquisição de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo



Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém



Out/18

Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF:

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



Abr/19

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



Jan/20

Aquisição de 18,71% do Internacional Shopping



Out/19

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



Aquisição de 45% do Natal Shopping



Ago/19

Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping



Mai/19

Aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping



Out/20

Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém



Dez/20

Aumento de participação de 1,19% do Internacional Shopping



Jun/21

Aquisição de 30,0% do CJ Shops Jardins



Dez/21

Aquisição de 40,0% do Shopping Estação BH

Aquisição de 27,72% das cotas do FII Via Parque Shopping



Fev/22

Aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia

Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

São Paulo

São Paulo

Cidade Jardim
Shops



Plaza Sul
Shopping



Shopping Cidade São
Paulo



Shopping Cidade
Jardim



Santana Parque
Shopping



Internacional Shopping



Guarulhos

Catarina Fashion Outlet



São Roque

Rio de Janeiro

Rio de Janeiro

Downtown



Via Parque Shopping



Duque de Caxias

Caxias Shopping



Minas Gerais

Belo Horizonte

Shopping Estação BH



Rio Grande do Norte

Natal

Natal Shopping



Bahia

Salvador

Shopping Bela Vista



Shopping da Bahia



Amazonas

Manaus

Shopping Ponta Negra



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: **49,99%**
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**

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**

Salvador, BA

Shopping Bela Vista

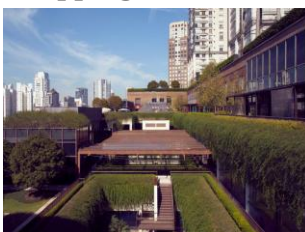


Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.143 m²**
Qtde. lojas: **191**
Participação: **24,99%**
Inauguração: **2012**

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **39.012 m²**
Qtde. lojas: **195**
Participação: **16,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **SYN**
ABL Total: **16.661 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**

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

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **57.000 m²**
Qtde. lojas: **211**
Participação: **27,72%**
Inauguração: **1993**

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Avenida Tancredo Neves, 148

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **68.629 m²**
Qtde. lojas: **418**
Participação: **9,05%**
Inauguração: **1975**

Shopping Centers em Operação

Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **35.029 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **39,99%**
Inauguração: **2013**

Natal, RN Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador: **Ancar 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