



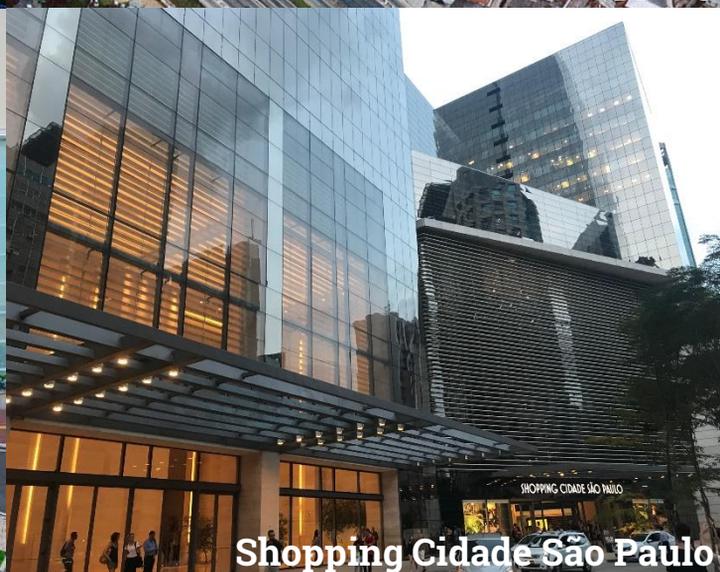
**Catarina Fashion Outlet**



**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\$ 1.907.970.841

**Quantidade Cotistas:**

255.243

**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 carnaval e de um menor número de dias em comparação com os demais meses do ano, o mês de fevereiro tende a ser um dos mais desafiadores do ano para o varejo em geral e, conseqüentemente, para o setor de shopping centers. Desta forma, é comum auferirmos indicadores operacionais mais fracos do que nos demais meses do ano. De qualquer maneira, ao compararmos os indicadores de performance do mês em relação ao mesmo mês de anos anteriores, garantimos uma correta base de comparação e auferimos o efetivo crescimento do portfólio em 2022.

No portfólio do XP Malls tivemos no mês de fev/22, em Vendas/m<sup>2</sup> e NOI Caixa/m<sup>2</sup>, crescimentos de 23,6% e 43,7% respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2021. O desempenho mensal desses indicadores evidenciam uma forte retomada operacional, apesar de uma base de comparação deprimida em fev/21 decorrente da segunda onda do Covid-19. Conforme esperávamos, em fev/22 começamos a ter uma recuperação da inadimplência gerada pelo 13º AMM (aluguel mínimo mensal dobrado de dezembro) cobrado em janeiro. Ao longo do ano, à medida que os lojistas consigam desempenhar níveis de vendas mensais satisfatórios, esperamos ver uma recuperação gradual da inadimplência líquida decorrente de sua melhor saúde financeira.

O início de ano foi marcado por inaugurações relevantes para os ativos do XP Malls. Tivemos as inaugurações do restaurante Pobre Juan no Shopping Ponta Negra, Faculdade Belas Artes no Shopping Cidade Jardim e Qualistage no Via Parque Shopping (página 6). Adicionalmente, trazemos esse mês detalhes da última transação do fundo que envolveu a aquisição do Shopping da Bahia (página 4 e 5) e atualizações dos *highlights* ligados ao tema ESG presente no portfólio (página 7).

## Distribuição de Rendimentos

No dia 18/03/22 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,64<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 25/03/22 para os detentores de cotas em 18/03/22.

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	Fev-22	Ano	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>14.726.554</b>	<b>27.370.909</b>	<b>131.562.426</b>
Receita Imobiliária	12.429.900	22.791.601	118.835.724
Lucro Imobiliário	0	1.332.587	5.626.534
Receitas FII	877.623	1.529.328	2.224.157
Receita Renda Fixa	1.419.030	1.717.392	4.876.010
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-1.397.429</b>	<b>-2.832.796</b>	<b>-17.321.755</b>
Despesas Operacionais	-1.397.429	-2.832.796	-17.321.755
Despesa Financeira	-	-	-
<b>Reserva de Contingência<sup>4</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2.180.460</b>
<b>Resultado</b>	<b>13.329.124</b>	<b>24.538.113</b>	<b>112.060.211</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>11.956.209</b>	<b>23.165.155</b>	<b>115.286.046</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,64</b>	<b>0,62</b>	<b>0,52</b>
<b>Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>333.056</b>

<sup>1</sup> Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,64. <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; <sup>4</sup>Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com o CRI emitido em out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18). <sup>5</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 – Inaugurações Recentes

---

### Via Parque Shopping – Qualistage

---



### Shopping Cidade Jardim – Faculdade Belas Artes

---



### Shopping Ponta Negra - Restaurante Pobre Juan

---



## Exemplos de Práticas ESG

### Meio Ambiente



O **Shopping da Bahia** possui diversas ações que demonstram o seu comprometimento com o meio ambiente, dentre elas:

- Ponto de Coleta para descarte de pilhas, lâmpadas e óleo vegetal.
- Película Solar para a gestão da luminosidade.
- UTE própria de Co-geração que garante a produção de 90% da energia utilizada no *mall*.



No início de 2022 o **Internacional Shopping** criou pontos de descarte pelo *mall* para resíduos de embalagens e frascos de produtos de higiene. A iniciativa conta com a parceria da **Reciclo Beleza Saudável**.



### Social



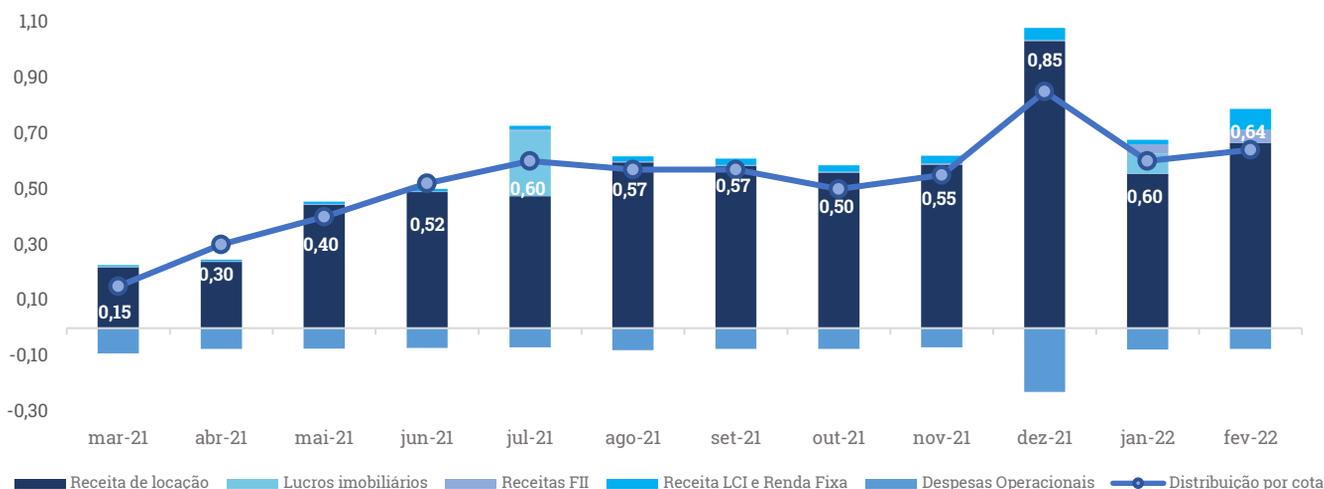
O Catarina Fashion Outlet apoia as ONGs **Pata Amada Brasil** e **APAM Mairinque**, que têm como missão abrigar temporariamente e tratar animais domésticos em situação de abandono, com o propósito de buscar um lar definitivo para eles.

### 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, brMalls e SYN encontram-se sob os maiores níveis de governança corporativa para os padrões da B3. Dessa forma, acreditamos que tal pilar estratégico, seja capaz de **agregar valor e segurança** para o portfólio e para os cotistas do fundo.

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

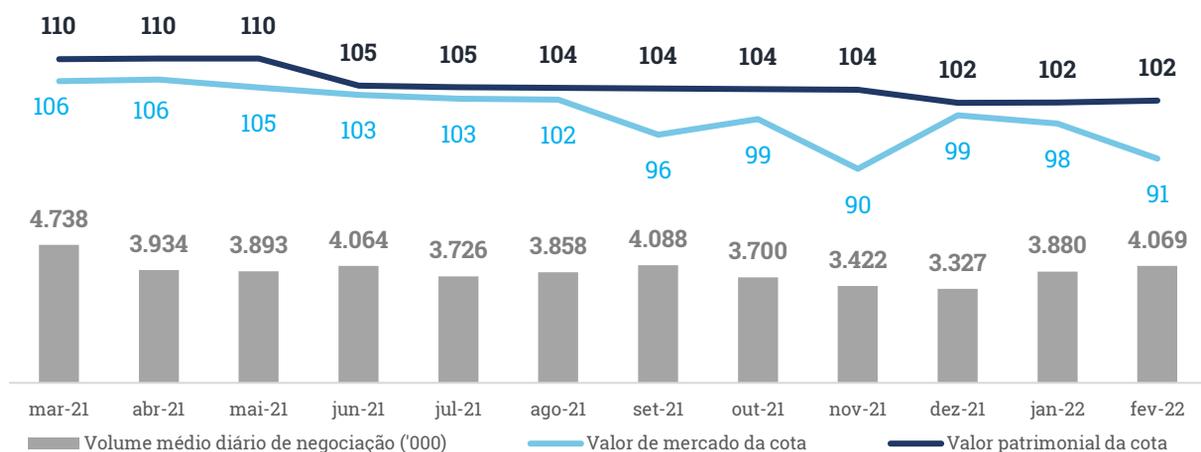


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem a reserva de contingência.

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 673 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 61 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 2,7 milhões, foi 31,5 % abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de mar/22 a R\$ 95,89.

XP Malls FII	Mar-22	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	61.335.633	940.753.367
Número de Negócios	673.362	9.543.765
Giro (% do total de cotas)*	3,6%	51,1%
Valor de mercado		1.791.376.419
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.

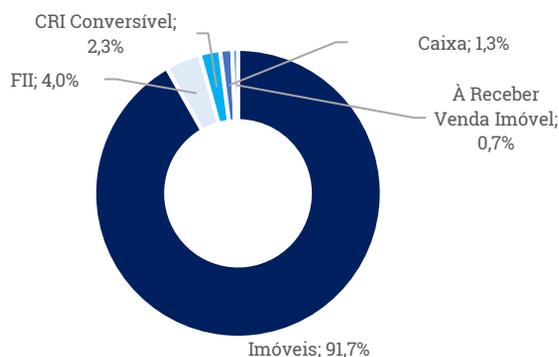
XP Malls FII	Fev-22 <sup>1</sup>	12 meses <sup>2</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	1.907.970.842	1.934.948.866
Valor Patrimonial da Cota	102,13	105,16
Cota XPML11	91,40	99,74
Ganho de capital bruto	-6,61%	-13,53%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>3</sup>	3,14%	-15,47%
Retorno Total Bruto	-5,91%	-8,12%
IFIX	-1,29%	-3,72%
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-4,62 p.p</b>	<b>-4,40 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 "Fev-22" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 25 de fevereiro de 2021, respectivamente, e o desinvestimento em 25 de fevereiro de 2022.

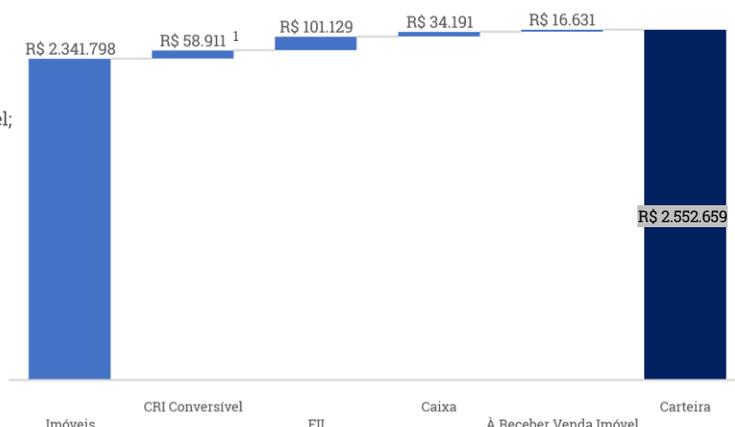
Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

### Carteira de Ativos

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



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



Fonte: XP Asset Management

<sup>1</sup> Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

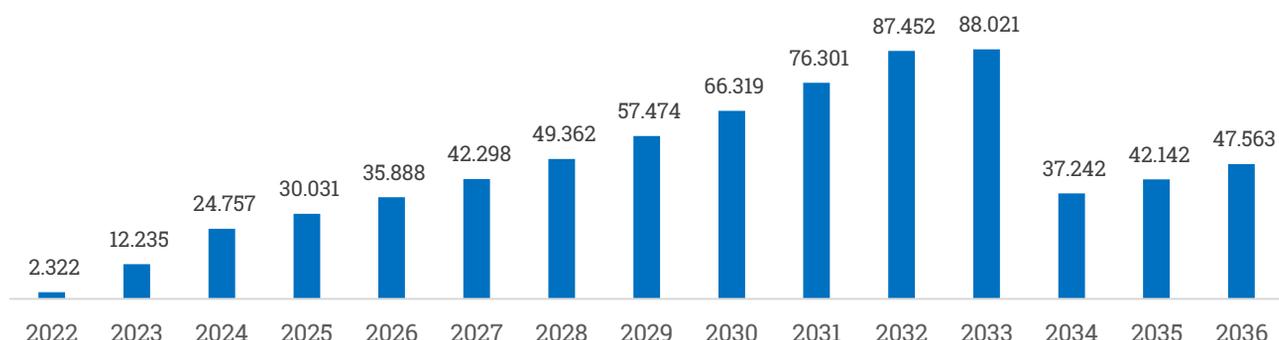
### Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	152,0	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	153,2	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	180,3	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	92,7	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.

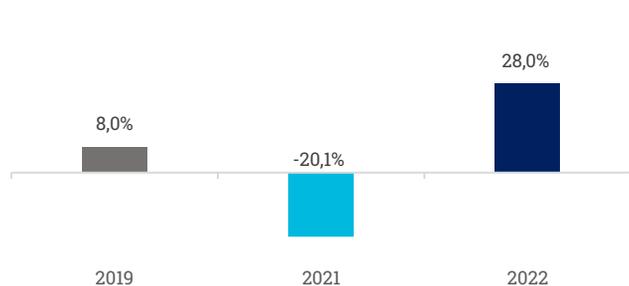
(\*\*) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

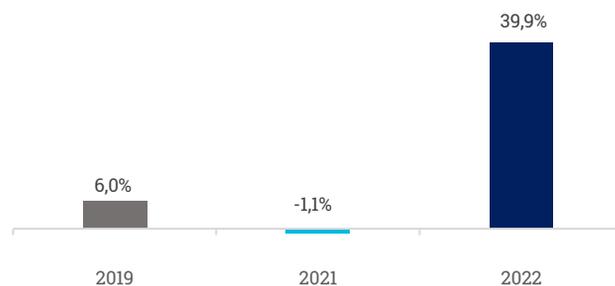


## Indicadores Operacionais – Fevereiro/2022

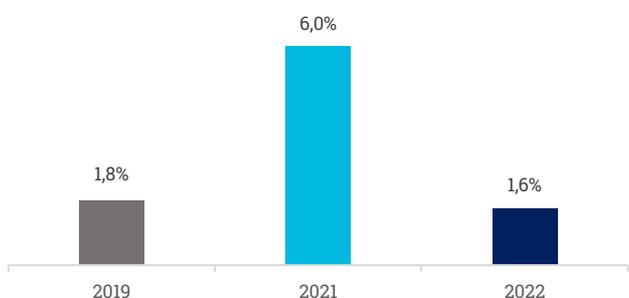
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas    Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



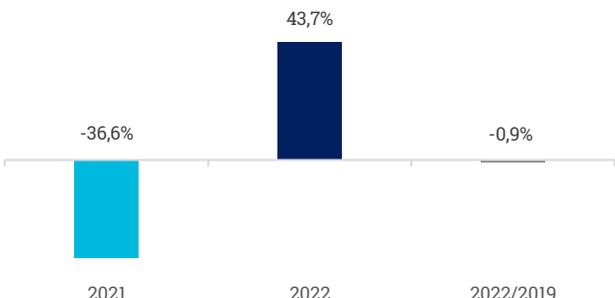
Descontos / Faturamento



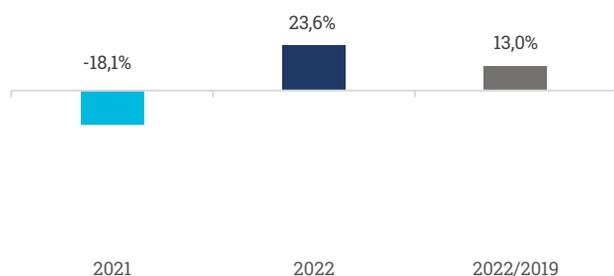
NOI Caixa / m<sup>2</sup> (variação anual)



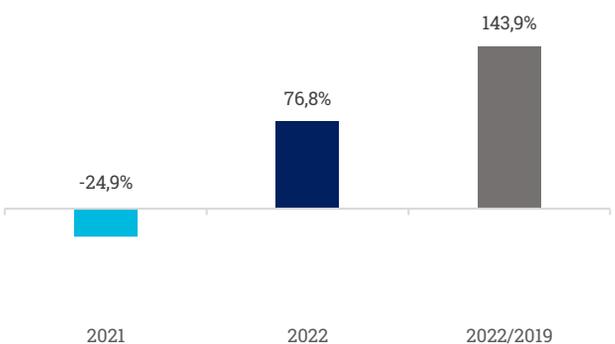
Vendas / m<sup>2</sup> (variação anual)



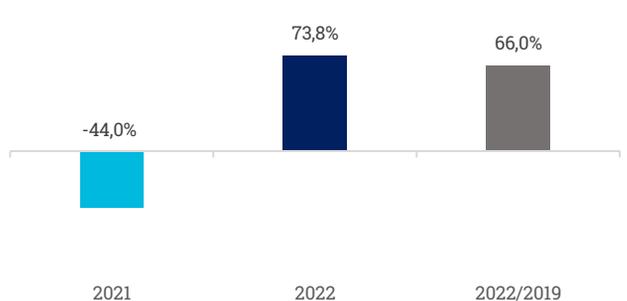
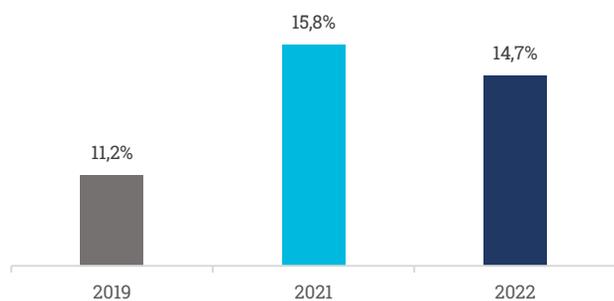
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

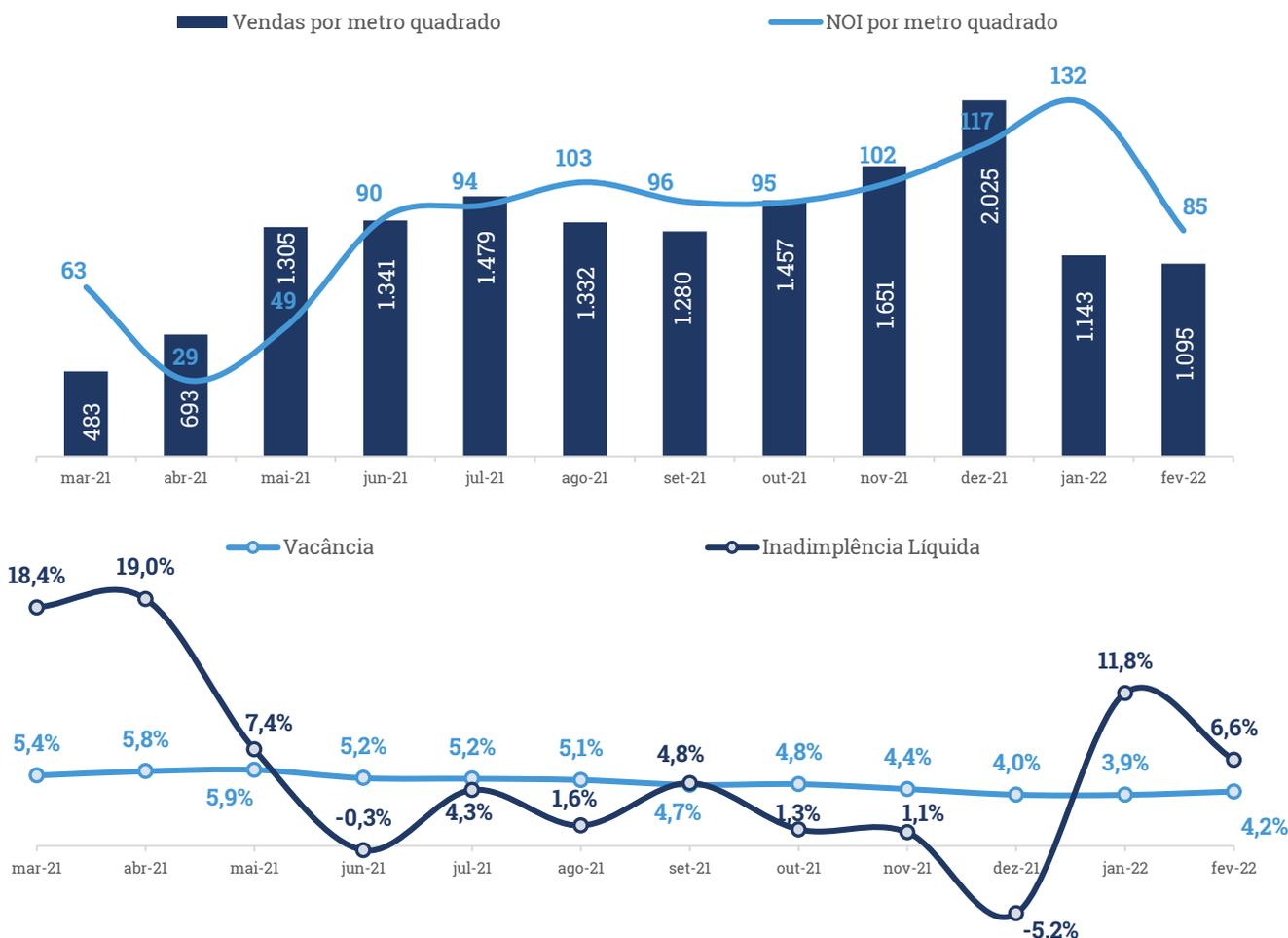


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Fev-22	Ano (2022)	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	536.974	537.009	406.733 <sup>1</sup>
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	142.155	142.162	113.238 <sup>1</sup>
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	619.421.002	1.226.043.628	6.332.726.240
Vendas/m <sup>2</sup> média (R\$)	1.095	1.119	1.274
NOI Caixa (R\$) médio	12.043.313	15.438.008	10.185.634
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	85	108	87
Vacância (% ABL) média	4,2%	4,1%	4,9%
Inadimplência Líquida (%)	6,6%	9,7%	5,2%

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. <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.



Fonte: XP Asset Management

[www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

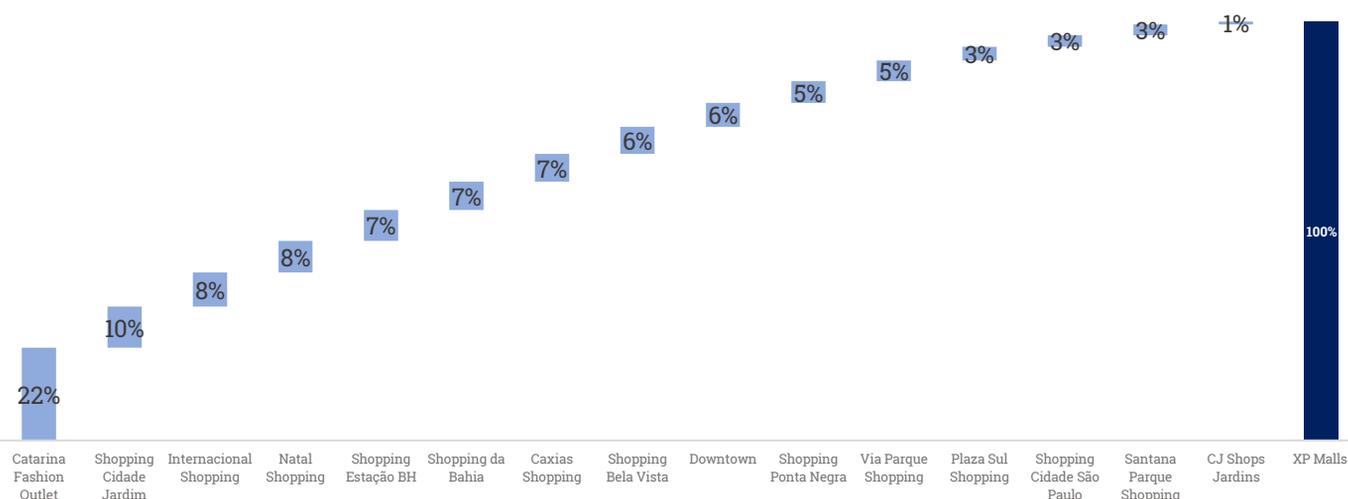
## Shopping Centers

### Carteira

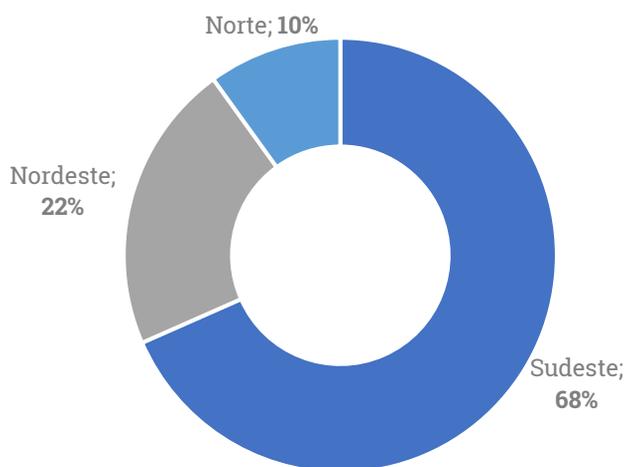
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 15 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 540.000 m<sup>2</sup> e mais de 2.900 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza mais de 142.000 m<sup>2</sup>, considerando as aquisições do Shopping Estação BH, cotas do FII detentor do Via Parque Shopping e Shopping da Bahia.

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

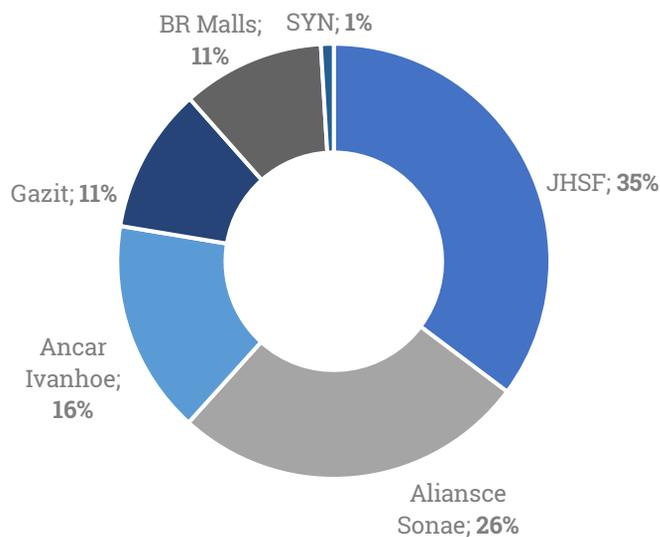
NOI Fev/22



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

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

### 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: **49,99%**  
 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: **Aliansce Sonae**  
 ABL Total: **27.981 m<sup>2</sup>**  
 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 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: **Aliansce Sonae**  
 ABL Total: **28.074 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **126**  
 Participação: **35,00%**  
 Inauguração: **2008**

### 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**

### 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: **16,99%**  
 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: **Aliansce Sonae**  
 ABL Total: **26.565 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **211**  
 Participação: **27,72%**  
 Inauguração: **1993**

### Salvador, BA Shopping da Bahia



Avenida Tancredo Neves, 148

Administrador: **Aliansce Sonae**  
 ABL Total: **68.629 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **152**  
Participação: **39,99%**  
Inauguração: **2013**

### Natal, RN Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234  
Administrador: **Ancar 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: **brMalls**  
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