

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\$ 1.901.341.101

Quantidade Cotistas:

281.045

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

Durante o ano, as datas comemorativas possuem papel relevante para o desempenho do varejo e por consequência na geração de resultados para os *shopping centers*. No mês de ago/22 tivemos o Dia dos Pais, e o setor registrou crescimento de 10,9% nas vendas em relação ao mesmo período de 2021, conforme apontado no Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA). Ainda na mesma data, o ticket médio gasto pelos consumidores nos *shopping centers* (R\$ 193) mostrou-se 101% acima do valor gasto nas lojas de rua (R\$ 96). Esses indicadores demonstram a recuperação e resiliência do setor, em comparação às outras alternativas de consumo. Adicionalmente, tivemos em set/22 a interrupção do ciclo de alta de taxas de juros locais, fator que estimula o mercado imobiliário e a percepção positiva de FIIs como alternativa de composição de portfólio para os investidores. Como pontos de atenção, temos o cenário macro e político, onde monitoramos as consequências das eleições presidenciais e riscos geopolíticos globais.

O Fundo segue com indicadores operacionais e financeiros saudáveis, de forma que os ativos do portfólio estão superando mensalmente, na média, os seus respectivos orçamentos para o ano de 2022. Em ago/22, a média de Vendas/m² e NOI Caixa/m² dos mesmos *shopping centers* cresceu 13,9% e 28,9%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2021. As administradoras dos ativos estão explorando cada vez mais as operações de entretenimento, lazer e alimentação como estratégias de geração e diversificação de resultados para os ativos. Adicionalmente, o XP Malls encerrou o mês de ago/22 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente R\$ 1,16/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos. Vale ressaltar que ago/22 foi o primeiro mês de pagamento de despesas financeiras e amortização do CRI Catarina e Cidade Jardim após o término da sua última carência contratada, tendo essas despesas já impactado o resultado do mês. Ainda assim o Fundo foi capaz de distribuir o valor de R\$0,73/cota, valor este 28,1% superior ao distribuído no mesmo mês de 2021 e 9,9% acima da média distribuída em 2022 até então.

Em set/22, o XP Malls anunciou a sua 7ª emissão de cotas ([página 4](#)) e assinatura de MoU para aquisição do Campinas Shopping ([página 4](#)). Por fim, trazemos um *overview* das expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet ([página 5](#)).

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/09/22 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,73¹ por cota, com pagamento em 23/09/22 para os detentores de cotas em 16/09/22.

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.

Fluxo Financeiro	Ago-22	Ano	12 meses
Receitas²	15.610.829	114.482.276	168.218.018
Receita Imobiliária	14.765.368	104.770.919	156.068.018
Lucro Imobiliário	0	1.332.587	1.332.587
Receitas FII	635.158	5.432.547	5.708.648
Receita Renda Fixa	210.303	2.946.222	5.108.764
Despesas³	-4.200.118	-13.523.012	-19.661.526
Despesas Operacionais	-1.527.447	-10.850.341	-16.988.854
Despesa Financeira	-2.672.671	-2.672.671	-2.672.671
Reserva de Contingência⁴	1.867.438	-452.379	-2.632.839
Resultado	13.278.149	100.506.884	145.923.653
Rendimento distribuído	13.637.551	100.506.884	146.143.313
Distribuição média / cota	0,73	0,67	0,65
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	0	333.056

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,73. 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 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18). ⁴ Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período.



Fato Relevante – Anúncio da 7ª Emissão de Cotas

Em 13/09/22 o XP Malls anunciou a sua 7ª emissão de cotas, sendo o montante inicial de R\$ 250.367.808,24 (duzentos e cinquenta milhões, trezentos e sessenta e sete mil, oitocentos e oito reais e vinte e quatro centavos) e preço de emissão a R\$ 102,88 (cento e dois reais e oitenta e oito centavos) com custos de distribuição.

Conforme a política de investimento, os recursos líquidos da oferta serão destinados para (i) pré-pagamento parcial de dívidas assumidas pelo Fundo em decorrência de operações anteriores, (ii) investimentos nas expansões em curso do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet, (iii) aquisição de 25,0% do Campinas Shopping e (iv) otimização da estrutura de capital do Fundo

Temos abaixo o cronograma da oferta:

Evento	Data
Realização do Ato do Administrador	12/09/2022
Divulgação deste Fato Relevante	
Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	15/09/2022
Início do Período do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	19/09/2022
Início do período para cessão do Direito de Preferência entre Cotistas exclusivamente no Escriturador	
Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período para cessão do Direito de Preferência entre Cotistas no Escriturador	29/09/2022
Encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador	30/09/2022
Data de Liquidação do Direito de Preferência	
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	03/10/2022
Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	04/10/2022
Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	07/10/2022
Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	10/10/2022
Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	17/10/2022
Divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	18/10/2022

[Clique aqui](#) para conferir o FR de 13/09/22

[Clique aqui](#) para conferir o Comunicado ao mercado do Encerramento do Direito de Preferência

Fato Relevante – Assinatura de MoU

Em 22/09/22 foi divulgada a assinatura do memorando de entendimentos vinculante com empresa do grupo da brMalls para aquisição direta de 25% (vinte e cinco por cento) do Campinas Shopping - SP ("Operação"). O valor estabelecido para 100% (cem por cento) do shopping é de R\$ 411.400.000,00 (quatrocentos e onze milhões e quatrocentos mil reais) e será pago na efetiva proporção da fração a ser adquirida pelo Fundo.

A conclusão da Operação está sujeita à concretização de condições precedentes usuais neste tipo de transação, incluindo, mas não se limitando, a aprovação pelo CADE.

Maiores detalhes da Operação serão divulgados ao mercado tão logo seja concluída.

[Clique aqui](#) para conferir o FR de 22/09/22



Expansões - Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim

Shopping Cidade Jardim



Catarina Fashion Outlet



Dado o sucesso desde as inaugurações do **Catarina Fashion Outlet** e **Shopping Cidade Jardim**, ambos os ativos estão passando por expansões relevantes de ABL, cujos detalhes estão descritos abaixo:

Em out/21 tivemos a inauguração do **Deck Park** como fase inicial da última expansão em curso do Shopping Cidade Jardim. O deck park possui 490 vagas e elevadores panorâmicos em aproximadamente **12 mil m² de área construída**. A segunda fase dessa expansão é composta por um retrofit e realocação das áreas do *mall*, onde serão adicionados **10.263 m² de ABL no ativo**, previstos para serem inaugurados até o final do ano de 2022. O conceito dessa fase é a criação de um **mix exclusivo de lojas de casa e decoração / design**, somado a satélites que agreguem valor ao shopping.

Atualmente temos mais de **95% da ABL** da segunda fase da expansão comercializada ou em negociação avançada. Ainda teremos uma terceira fase de expansão que irá contar com o desenvolvimento de um **hotel Fasano** no ativo, consolidando o Shopping Cidade Jardim como um centro multiuso.

Após duas expansões bem sucedidas no Catarina Fashion Outlet, atualmente temos uma terceira fase de expansão no ativo, onde serão adicionados **23.005 m² de ABL**. A JHSF focou em aumentar a oferta de restaurantes e trazer grandes marcas, de forma a preservar o **mix qualificado** de operações e diferenciais do *shopping*.

A comercialização encontra-se avançada, com aproximadamente **72% da ABL** comercializada ou em negociação, em níveis de aluguel similares ao que temos atualmente no shopping. A inauguração está prevista para ocorrer no último trimestre do ano de 2022, transformando o Catarina Fashion Outlet no **maior outlet do Brasil**.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



O **Internacional Shopping** desenvolveu um **projeto de automação completo** no ativo que permite um consumo eficiente de água e energia. A ação diminui os custos condominiais do ativo e contribui para o desenvolvimento sustentável do *shopping*. [Clique aqui](#) para conferir mais detalhes sobre o projeto.



O **Plaza Sul Shopping** inaugurou a **BeGreen**, um conceito de fazenda urbana que produz hortaliças orgânicas e hidropônicas com técnicas específicas para a economia de água e energia.



Social



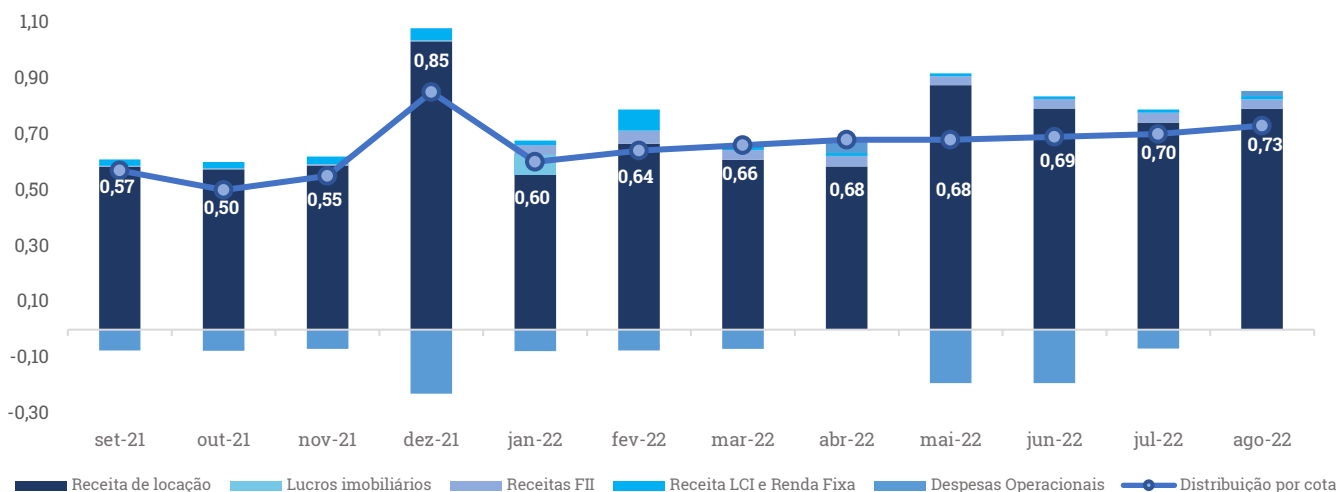
O **Shopping Ponta Negra** está realizando a campanha **"Tampinha do Bem"**. A Ação tem como objetivo a arrecadação de tampinhas plásticas que serão revertidas em dinheiro para doação à Associação de apoio Lar de Vitórias.

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, agregando valor ao Fundo.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

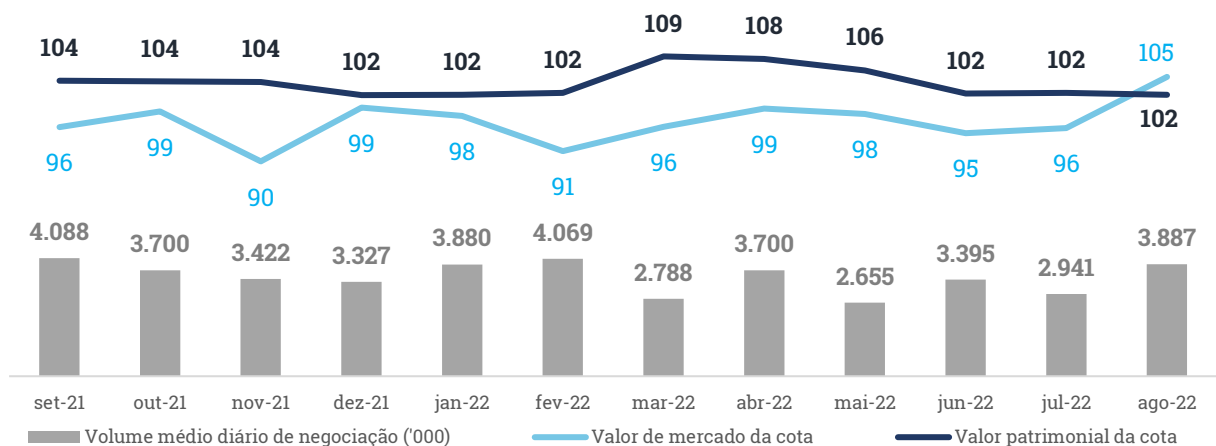


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 783 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 82 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 3,9 milhões, foi 0,5% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de set/22 a R\$ 103,56.

XP Malls FII	Set-22	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	82.072.166	875.910.473
Número de Negócios	783.857	9.103.913
Giro (% do total de cotas)*	4,2%	48,7%
Valor de mercado	1.934.664.114	
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.

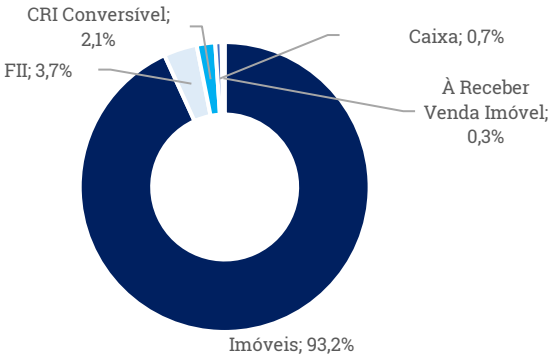
XP Malls FII	Ago-22 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.901.341.101	1.938.253.569
Valor Patrimonial da Cota	101,78	103,97
Cota XPML11	105,07	96,79
Ganho de capital bruto	9,87%	2,73%
TIR Bruta (% a.a.) ³	6,34%	8,70%
Retorno Total Bruto	10,57%	18,29%
IFIX	5,76%	9,57%
Diferença vs IFIX	4,81 p.p	8,71 p.p

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

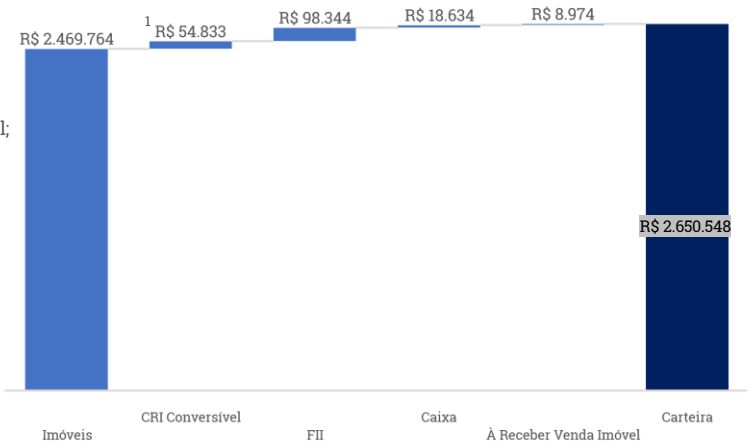
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



Fonte: XP Asset Management

Obrigações (CRIs) do Fundo

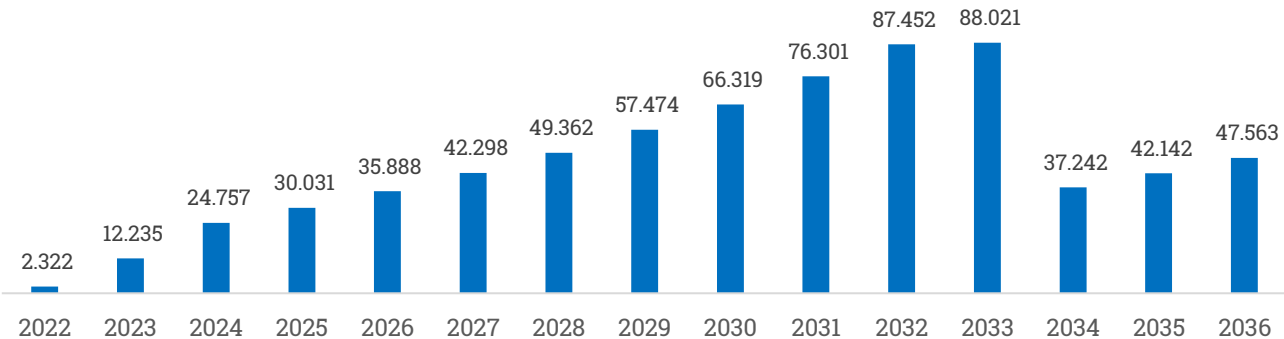
¹ Valor considerando o montante cedido em garantia para as operações compromissadas do Fundo.

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	188,3	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	201,3	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0846634	196,5	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal **
CRI – Shopping da Bahia e Via Parque	TRUE	21L0848239	98,9	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.

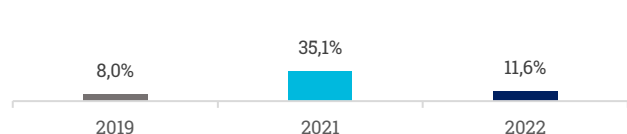
(**) O pagamento de tais obrigações contam com uma carência de 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir de dez/21.

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

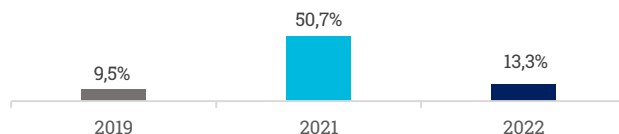


Indicadores Operacionais – Agosto/2022

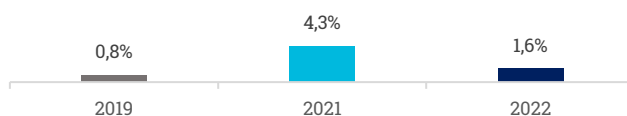
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



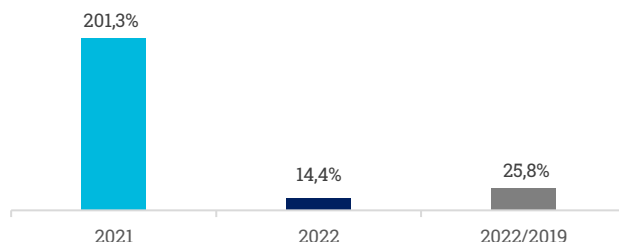
Descontos / Faturamento



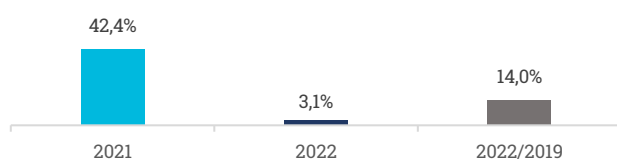
NOI Caixa / m² (variação anual)



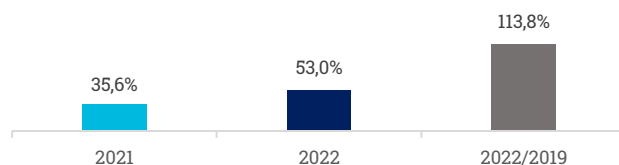
Vendas / m² (variação anual)



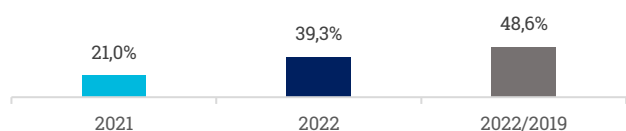
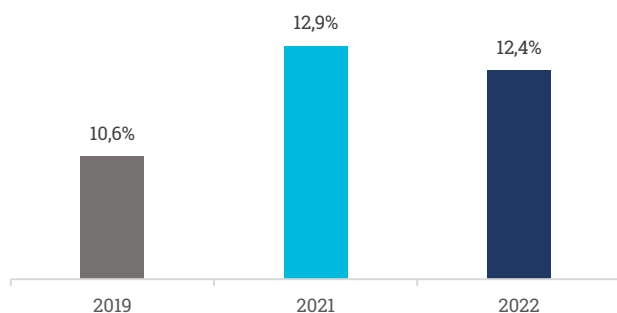
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

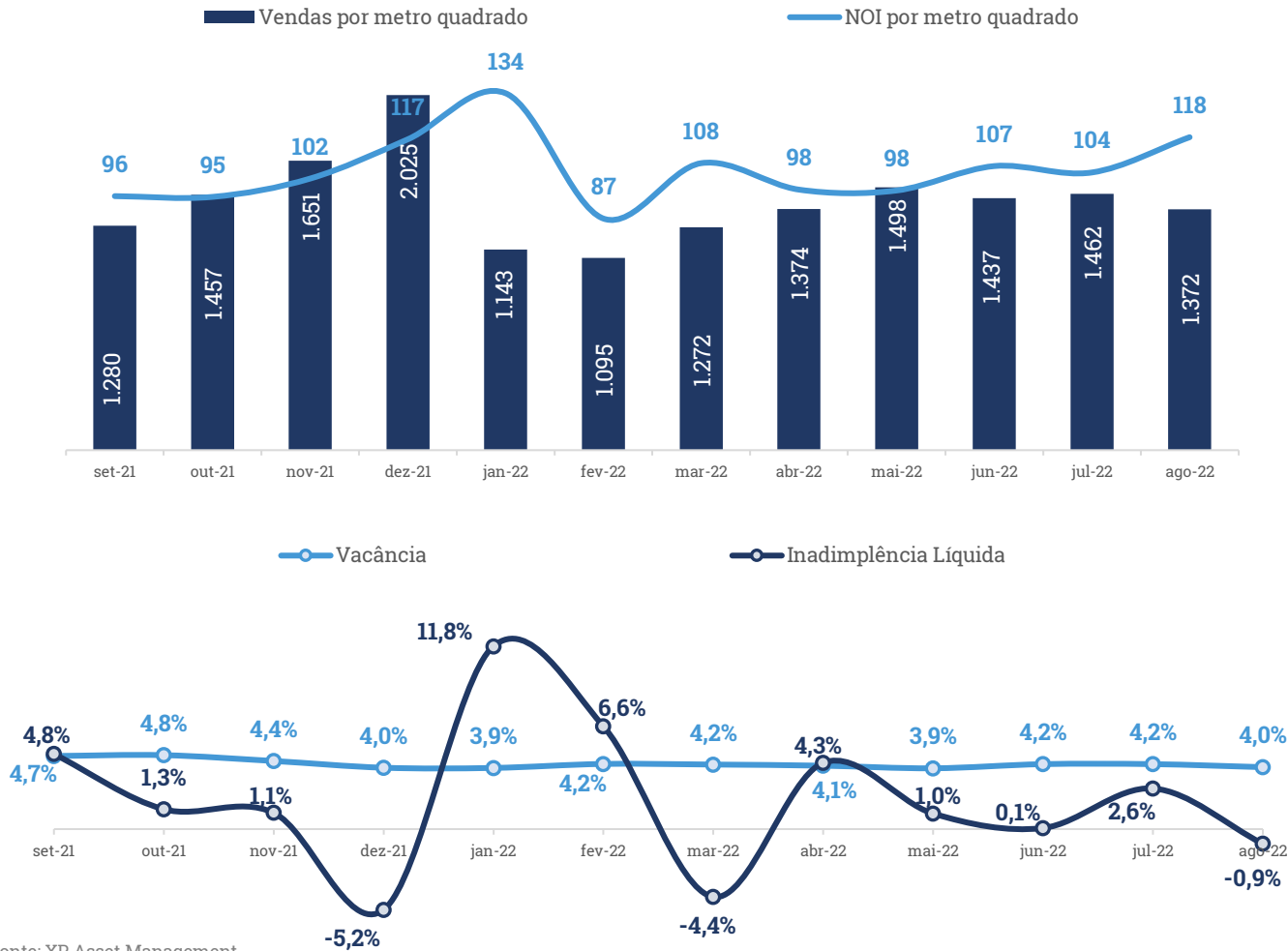


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Ago-22	Ano (2022)	12 meses
ABL Total (m²)	533.178	536.064	489.604
ABL Próprio (m²) ¹	141.835	142.093	132.304
Vendas Totais (R\$) ²	773.837.691	5.917.697.474	8.576.238.713
Vendas/m² média (R\$)	1.372	1.332	1.422
NOI Caixa (R\$) médio	16.684.575	15.159.395	13.991.968
NOI Caixa/m² (R\$) médio	118	107	105
Vacância (% ABL) média	4,0%	4,1%	4,2%
Inadimplência Líquida (%)	-0,9%	3,1%	2,2%

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. 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.



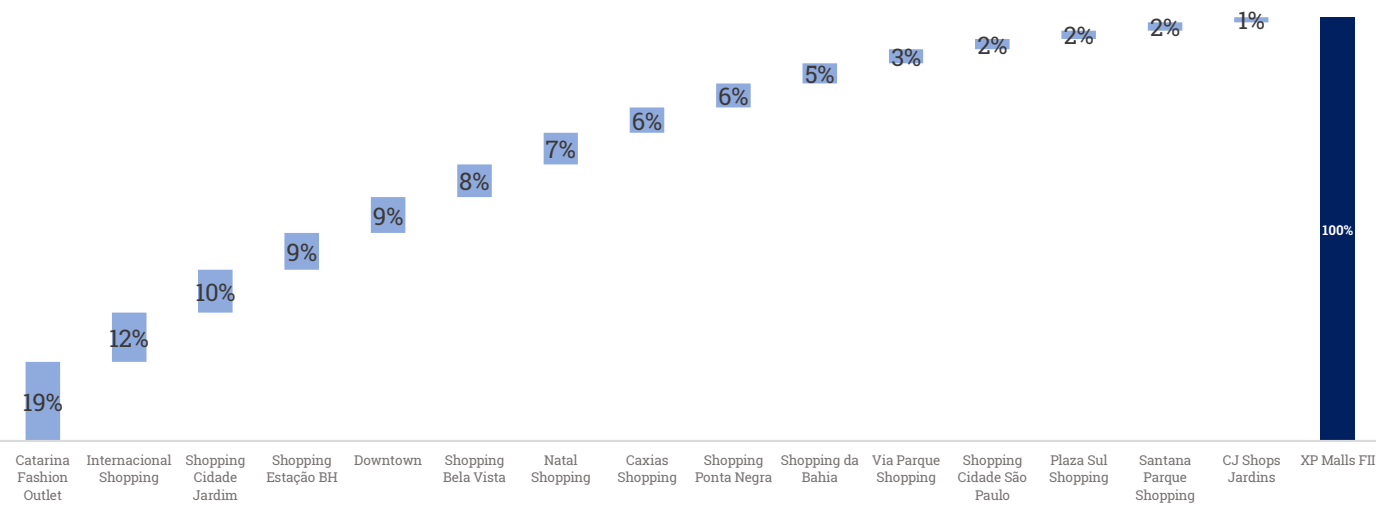
Shopping Centers

Carteira

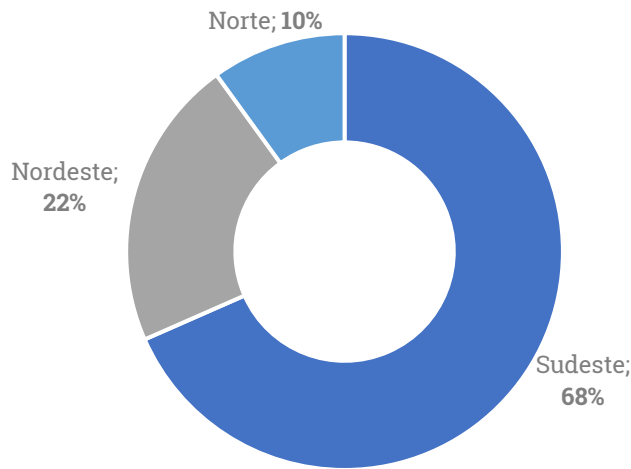
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 15 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 540.000 m² e mais de 2.900 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza mais de 142.000 m².

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

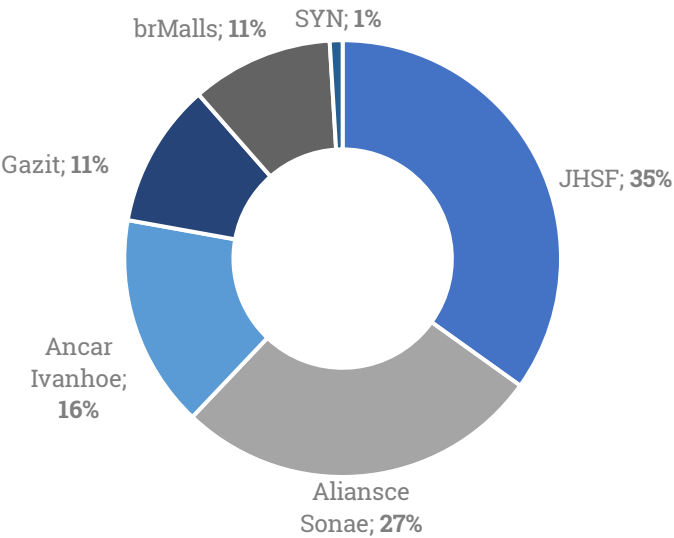
NOI Ago/22



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



Out/18

Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém



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



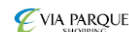
Jun/21

Aquisição de 30,0% do CJ Shoppers



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 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

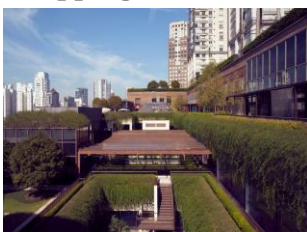


Alameda Euvaldo Luz, 92

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