



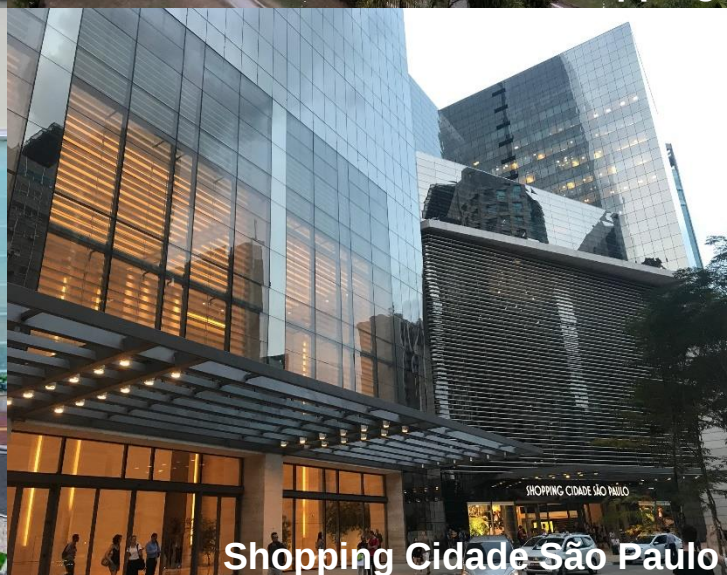
Catarina Fashion Outlet



Tietê Plaza Shopping



Shopping da Bahia



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Grand Plaza Shopping



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\$ 6.480.240.151,23

Quantidade Cotistas:

560.633

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.

Comentário do Gestor

O mês de outubro é marcado pelo Dia das Crianças, e as administradoras, em parceria com os lojistas, realizaram diversos eventos infantis e ações voltadas para as crianças e famílias. Esse esforço conjunto foi responsável por alavancar os resultados nos shopping centers do portfólio no período, além de proporcionar momentos únicos aos consumidores, trazendo experiências inovadoras que são capazes de construir relacionamentos duradouros com os clientes. Além disso, o setor varejista também se beneficiou com bons números nesse mês, segundo dados do Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA). O varejo cresceu 1,2% em outubro em comparação com o mesmo mês de 2023, sendo esse resultado um crescimento real, ou seja, já considera o desconto da inflação.

O Fundo em out/24 teve uma performance operacional e financeira positiva em comparação ao mesmo período do ano passado, utilizando a mesma base comparativa de ativos. Sob essa ótica, em Vendas/m² e NOI Caixa/m², tivemos crescimentos de 11,9% e 8,2%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2023. Vale ressaltar que parte dos indicadores comparativos anuais exibidos na [Página 13](#) são diferentes dos descritos anteriormente pois incluem os dados do Portfólio SYN e Uberlândia Shopping que não estavam presentes no XP Malls em out/23. Dessa forma, não foi possível capturar a evolução operacional desses ativos ao longo desse período para que pudessem contribuir para a composição final de parte dos indicadores exibidos na [Página 13](#), assim como o restante do portfólio de ativos do Fundo.

O relatório traz ainda exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo ([Página 4](#)), em sequência, as negociações recentes: (i) Anúncio da 12ª emissão de cotas do Fundo ([Página 5](#)); (ii) Assinatura do MOU com a Multiplan para aquisição parcial do Jundiá Shopping ([Página 6](#)); (iii) Assinatura do MOU com a Allos para aumento de participação no Plaza Sul Shopping e aquisições parciais do Shopping Tijuca e Carioca Shopping ([Página 7](#)); (iv) Conclusão da aquisição do Shops Faria Lima ([Página 8](#)); (v) Cronograma de desembolsos e recebimentos ([Página 9](#)) e (vi) KPIs das transações recentes ([Página 10](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de out/24 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,32/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Distribuição de Rendimentos

No dia 14/11/24 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92¹ por cota, com pagamento em 25/11/24 para os detentores de cotas em 14/11/24.

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	Out-24	Ano	12 meses
Receitas²	61.497.792	524.166.372	592.737.280
Receita Imobiliária	49.462.489	382.980.486	441.316.298
Lucro Imobiliário	0	26.685.815	26.685.815
Receitas FII	1.830.903	19.528.973	21.030.521
Receita Renda Fixa	10.204.400	94.971.098	103.704.646
Despesas³	-9.410.610	-83.559.899	-93.562.052
Despesas Operacionais	-4.865.334	-41.046.329	-45.707.794
Despesa Financeira	-4.545.276	-42.513.570	-47.854.258
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	52.087.182	440.606.473	499.175.228
Rendimento distribuído	50.894.576	435.734.942	491.831.370
Distribuição média / cota	0,92	0,92	0,91
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	8.355.539	8.355.539

¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,92. 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 **Caxias Shopping** possui um programa de gerenciamento de resíduos sólidos, desenvolvido com a assistência de uma consultoria da área (ASAS). O principal objetivo do programa é monitorar e fiscalizar o manejo e armazenamento dos resíduos gerados para obter a melhor destinação possível ao material.

Horizonte ESG ANCAR 2030

O **Natal Shopping** possui uma série de práticas de reciclagem, tratamento de água para reaproveitamento do recurso hídrico e desenvolvimento interno de adubos que junto com a agenda Horizonte ESG Ancar 2030 compõe um objetivo de redução de emissão de gases do efeito estufa.



Social



O **Shopping Ponta Negra** realizou uma ação De conscientização alusiva ao Outubro Rosa em parceria com o Lar das Marias, com exposição e arrecadação de itens de higiene pessoal.

Governança



A área de imobiliário da **XP Asset** em conjunto com a consultoria CTE, realizou a publicação do relatório de sustentabilidade de 2023 dos seus FIIs. O intuito do relatório é apresentar a evolução interna do tema ESG, além de mapear potenciais melhorias nessa pauta.

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

Fato Relevante – Anúncio de início da 12ª Emissão de Cotas do XP Malls

O XP Malls divulgou a sua 12ª emissão de cotas em nov/24, sendo o montante inicial da oferta de R\$ 200.000.033,26 e preço de emissão de R\$ 117,14/cota, sem considerar os custos de distribuição.

Destinação dos recursos da 12ª Emissão de Cotas do Fundo:

- Aquisição de participações do portfólio Allos, conforme descrito abaixo:
 - 10,00% do Shopping Tijuca, localizado no Rio de Janeiro/RJ;
 - 20,00% do Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro/RJ; e
 - 9,90% do Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo/SP.
- Expansão e retrofit de ativos imobiliários do Fundo.
- Otimização da estrutura de capital do Fundo.

Cronograma da oferta:

Evento	Data
Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	27/11/2024
Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	28/11/2024
Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	02/12/2024
Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de coleta de intenções de investimento	04/12/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16/12/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	17/12/2024
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do período de coleta de intenções de investimento	18/12/2024
Data de Realização do Procedimento de Alocação	19/12/2024
Data estimada para liquidação da Oferta	26/12/2024
Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	26/05/2025

[Clique aqui](#) para conferir o anúncio de início da 12ª emissão de cotas do Fundo.

Fato Relevante – Assinatura MOU Jundiaí Shopping



Jundiaí Shopping

O XP Malls anunciou em 08/10/24 a assinatura de um Memorando de Entendimentos (“MOU”) para a aquisição de 25,00% (vinte e cinco por cento) de participação no Jundiaí Shopping (“Transação do Jundiaí Shopping” ou “Aquisição”) ao preço de R\$ 251,4 milhões, nas seguintes condições: 50,00% do valor no *closing* da operação, 25,00% em 12 meses após o *closing* e 25,00% em 18 meses após o *closing*. Os valores serão corrigidos pelo IPCA a partir de 04/11/24. A conclusão da Aquisição está sujeita à concretização de condições precedentes usuais neste tipo de transação, incluindo, mas não se limitando, a aprovação pelo CADE.

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

Fato Relevante – Assinatura MOU com Allos*Plaza Sul Shopping**Shopping Tijuca**Carioca Shopping*

O XP Malls anunciou em 08/10/24 a assinatura de um Memorando de Entendimentos vinculante (“MOU”) com a Allos S.A. para a aquisição, direta e/ou indireta, das participações de 9,90% (nove vírgula nove por cento) do Plaza Sul Shopping, 20,00% (vinte por cento) do Shopping Tijuca e 10,00% (dez por cento) do Carioca Shopping.

O valor total de transação que será desembolsado é de R\$ 393.031.000,00 (trezentos e noventa e três milhões trinta e um mil reais), subdivididos em duas parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- (i) Parcela de R\$ 230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais) na data de assinatura dos documentos definitivos (“Primeira Parcela”);
- (ii) Parcela de R\$ 163.031.000,00 (cento e sessenta e três milhões e trinta um mil reais) em dez/26 (“Segunda Parcela”). A Segunda Parcela será corrigida pelo IPCA – IBGE entre a data de assinatura dos documentos definitivos e dez/25, além de correção por 100% do CDI a partir de dez/25 até dez/26 (“Data de pagamento da Segunda Parcela”).

A estrutura final da Transação será acordada entre as partes e envolverá a emissão de novas cotas do Fundo como forma de pagamento de parte do valor total. A consumação das Aquisições está sujeita à celebração dos documentos definitivos, aprovação pelo CADE - Conselho Administrativo de Defesa Econômica, conclusão satisfatória do processo de *due diligence* e demais condições usuais em transações dessa natureza.

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

Fato Relevante – Conclusão de aumento de participação no Shops Faria Lima



Shops Faria Lima

O XP Malls anunciou em 08/10/24 a assinatura do contrato de compra e venda para a aquisição de 12,86% do Shops Faria Lima (“Shopping” ou “SFL”) e 19,46% da Torre Shops Faria Lima (“Torre Comercial” ou “TFL”) que será desembolsado ao longo do desenvolvimento do projeto (“Transação” e “Aquisição”).

O empreendimento será um complexo multiuso com aproximadamente 8.500 m² de ABL de shopping center e 9.300 m² de torre comercial com um clube de relacionamento. O desenvolvimento do Shopping e Torre Comercial serão um marco para o setor de imobiliário de luxo, devido sua localização privilegiada na esquina da Avenida Faria Lima com a Rua Leopoldo Couto de Magalhães, em São Paulo/SP, mix de lojas com diversas marcas exclusivas nacionais e internacionais, além de operações diferenciadas de gastronomia voltadas para o público high end.

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

Cronograma* de desembolsos e recebimentos

Recebimentos de parcelas pendentes de ativos alienados em transações passadas:

- R\$ 9 mm referente a alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).

Obrigações de parcelas pendentes de ativos adquiridos em transações passadas:

- R\$ 15 mm referente a aquisição de 5,00% do Plaza Sul Shopping, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 53 mm referente a aquisição de 40,00% do Uberlândia Shopping, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 1.042 mm referente a aquisição do Portfólio SYN, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 116 mm referente a aquisição do Portfólio JHSF, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 17 mm referente a aquisição de 40,0% Shopping Estação BH, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 126 mm referente a aquisição de 25,00% do Jundiaí Shopping, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).

A gestão acompanha ativamente a saúde financeira do Fundo, além de propor alternativas de otimização do fluxo de caixa e estrutura de capital que sejam capazes de honrar todos os seus compromissos financeiros ao longo dos próximos anos. São constantemente avaliadas a possibilidade de: i) alienações de ativos; ii) emissão de novas cotas; e iii) securitização parcial ou total de parcelas futuras de pagamento de aquisições de ativos.

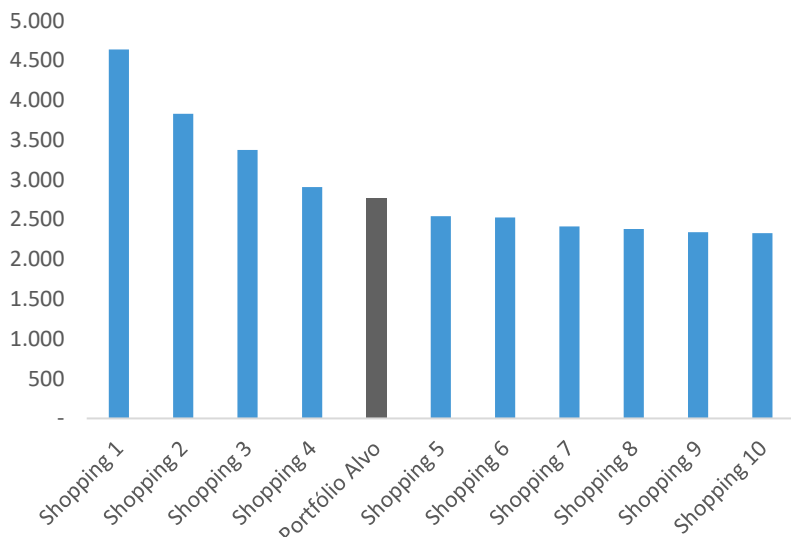
* Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI, reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes e ocorrência de *Earn-out* para desembolsos ou recebimentos.

KPIs das transações recentes

Recentemente, o XP Malls concluiu aquisições importantes para a composição de seu portfólio, como por exemplo a maior transação da história dos Fundos de Investimentos Imobiliários, ao adquirir participações em 6 Shoppings da SYN por R\$ 2,1 bilhões.

Além disso, adquirimos a fração de 25% do JundiaíShopping, primeira transação com a Multiplan e anunciamos a assinatura do MOU com a Allos para a compra de participações em 3 shoppings. Mostramos abaixo alguns KPIs dessas transações.

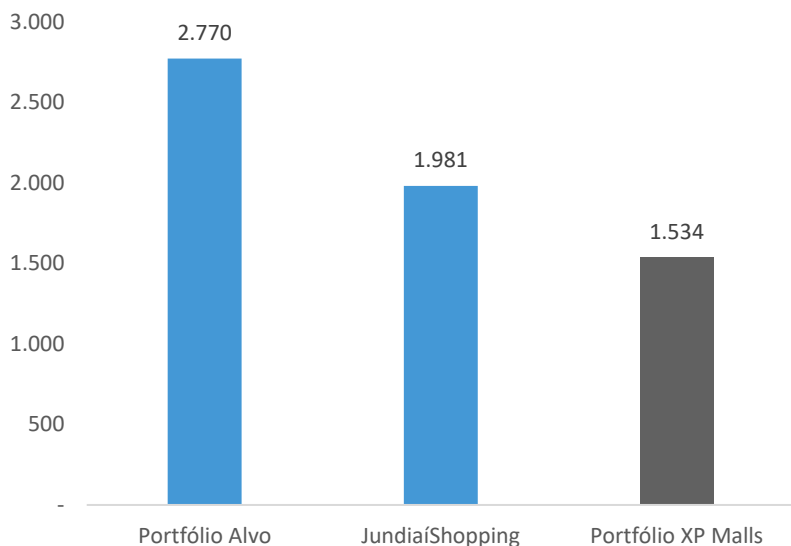
Top 10 NOI/m² (R\$/m²) - Allos



Os KPIs da composição dos 3 *shoppings centers* alvo na transação são destaque dentro do conjunto de ativos da Allos.

Em termos de NOI/m², a composição de ativos envolvidos no *deal* seria o 5º colocado na comparação com os demais *shopping centers* da companhia (41 ativos no total entre próprios e administrados).

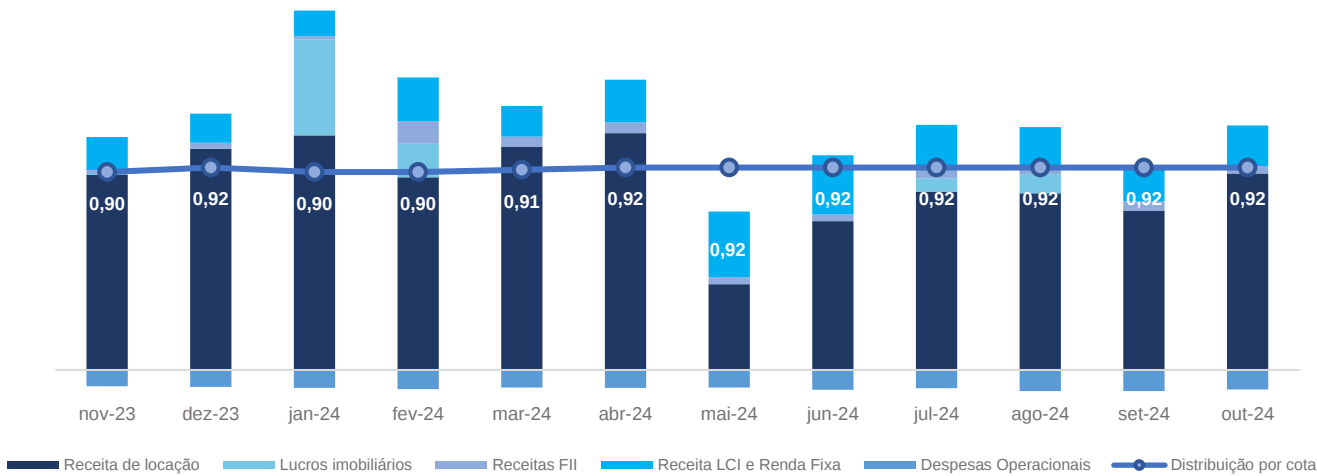
NOI/m² (R\$/m²) – LTM (jun/24)



Os ativos negociados possuem indicadores operacionais superiores à média do portfólio do XP Malls.

As transações envolvendo a Allos (“Portfólio Alvo”) e Jundiaí Shopping possuem o NOI/m² (LTM de jun/24), respectivamente, 80,5% e 29,1% acima da média do portfólio do XP Malls, de forma que tais aquisições agregam bastante valor ao Fundo.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

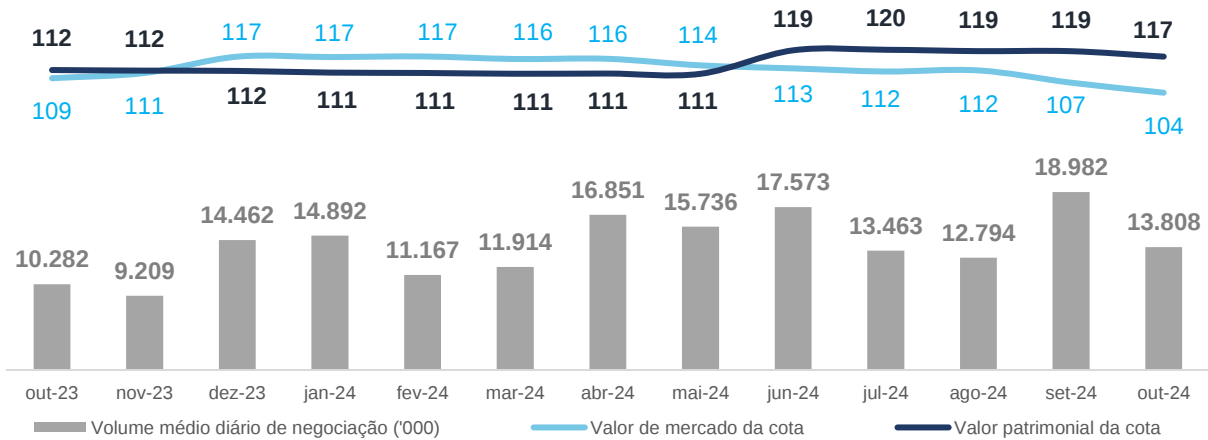


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 13 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 2.5 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 266 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 14.0 milhões, foi 1,6% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de nov/24 a R\$ 100,51.

XP Malls FII	Nov-24	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	266.652.032	3.666.478.140
Número de Negócios	2.588.447	37.145.056
Giro (% do total de cotas)	4,7%	59,0%
Valor de mercado	5.560.232.397	
Quantidade de cotas	55.320.191	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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.

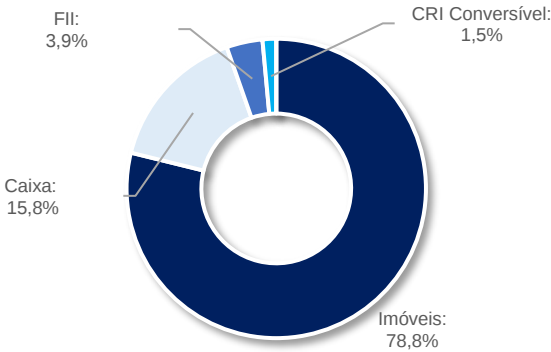
XP Malls FII	Out-24 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido (R\$)	6.480.240.151	5.338.296.980
Valor Patrimonial da Cota (R\$/cota)	117,14	113,66
Cota XPML11 (R\$/cota)	103,70	113,10
Ganho de capital bruto	-3,47%	-4,95%
TIR Bruta (% a.a.) ³	-23,57%	5,29%
Retorno Total Bruto	-2,58%	5,41%
IFIX	-3,06%	3,41%
Diferença vs IFIX	-0,47 p.p.	2,00 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Out-24" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de outubro de 2023, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2024.

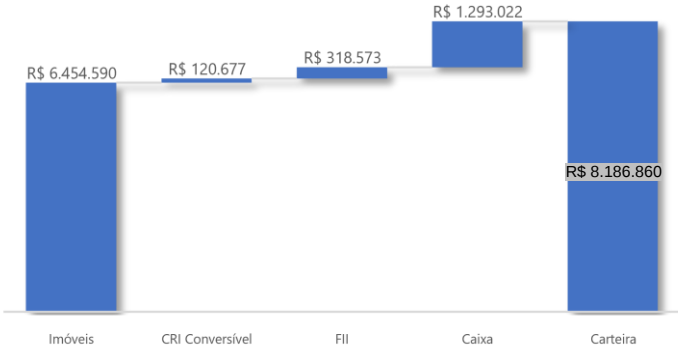
Fontes: ANBIMA / BMF&FBVESPA / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



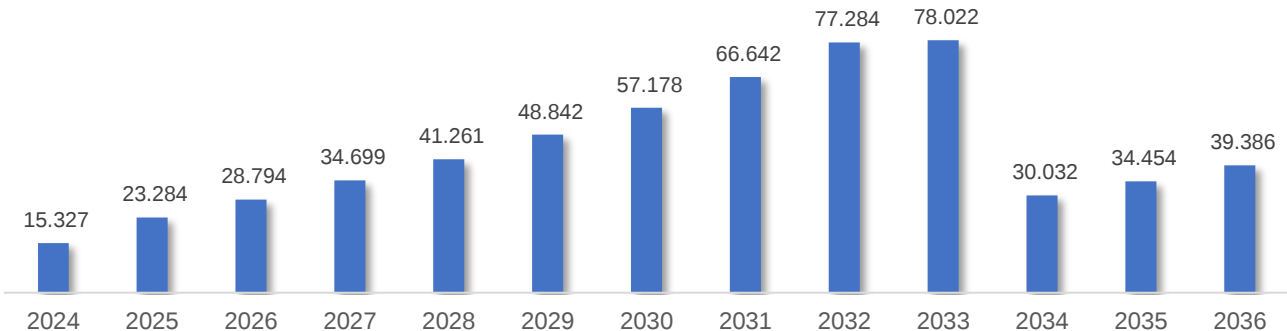
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Set/24

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	156,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	167,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	180,5	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	59,6	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *

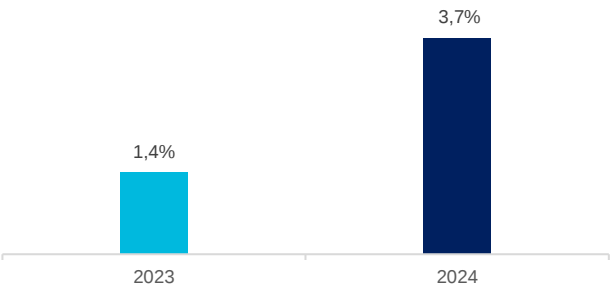
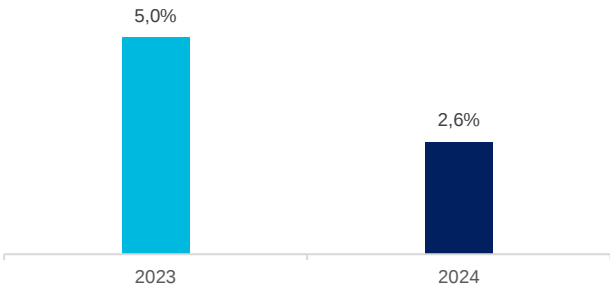
(*) Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 26/01/24, o Fundo realizou o pagamento de uma amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 88 mm nos CRIs das 469ª e 470ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

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

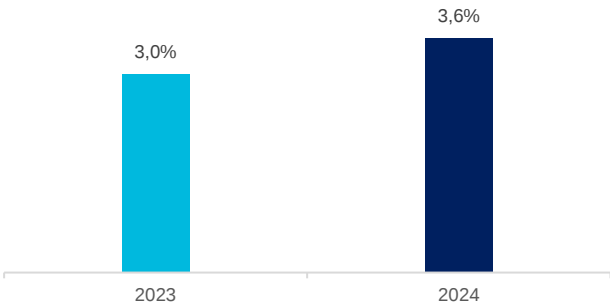


Indicadores Operacionais – Outubro/2024

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



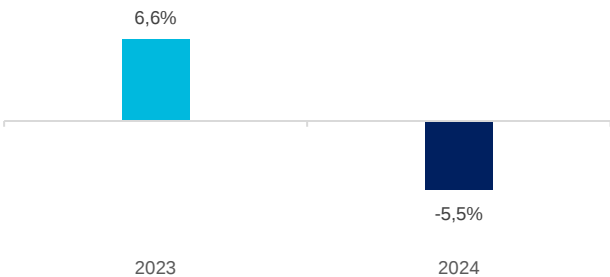
Descontos / Faturamento



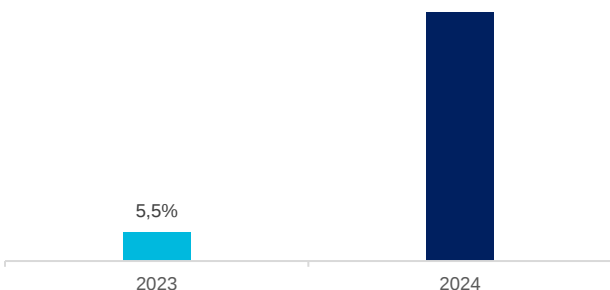
NOI Caixa / m² (variação anual)



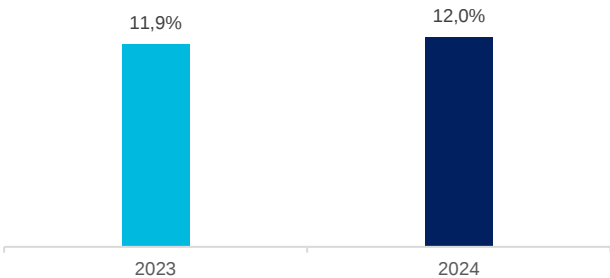
Vendas / m² (variação anual)



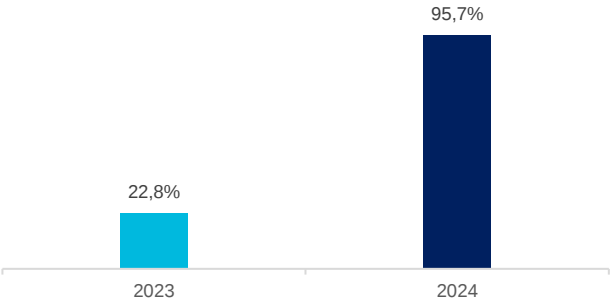
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

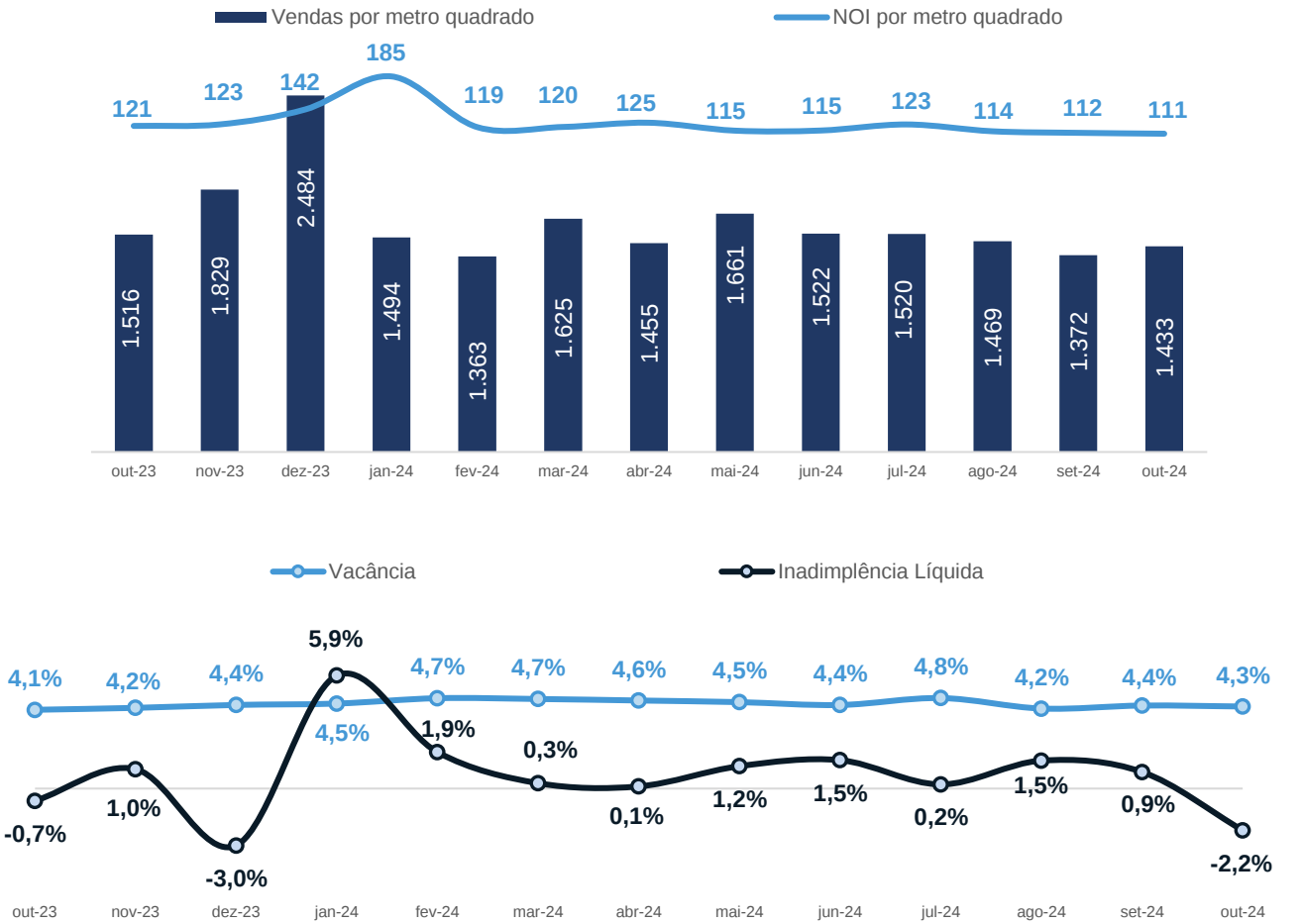


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Out-24	Ano (2024)	12 meses
ABL Total (m²)	821.120	718.019	699.023
ABL Próprio (m²) ¹	303.397	227.120	215.916
Vendas Totais (R\$) ²	1.260.061.828	11.128.587.465	13.774.939.523
Vendas/m² média (R\$)	1.433	1.491	1.602
NOI Caixa (R\$) Acumulado	33.636.943	275.577.306	318.064.603
NOI Caixa/m² (R\$) médio	111	124	125
Vacância (% ABL) média	4,3%	4,5%	4,5%
Inadimplência Líquida (%)	-2,2%	1,1%	0,8%

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. Não considera-se a participação no Shopping D nos indicadores exibidos na página atual e anterior devido a irrelevância desse ativo na composição de resultados do Fundo. | 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 13 meses.

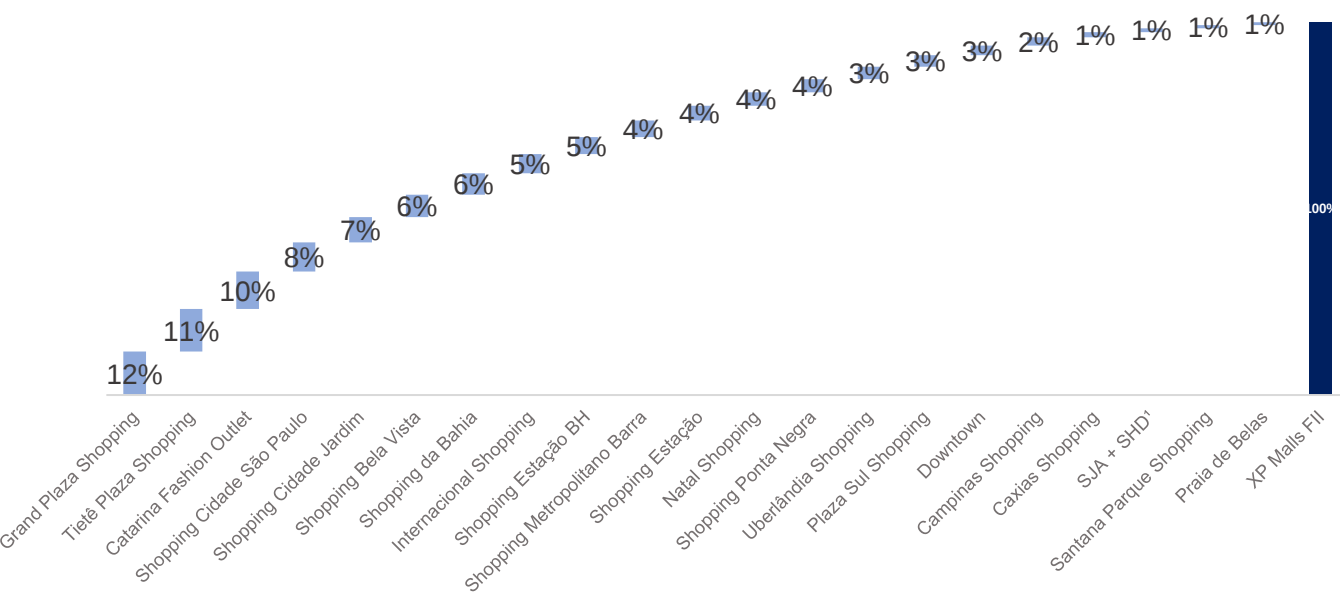


Shopping Centers

Carteira

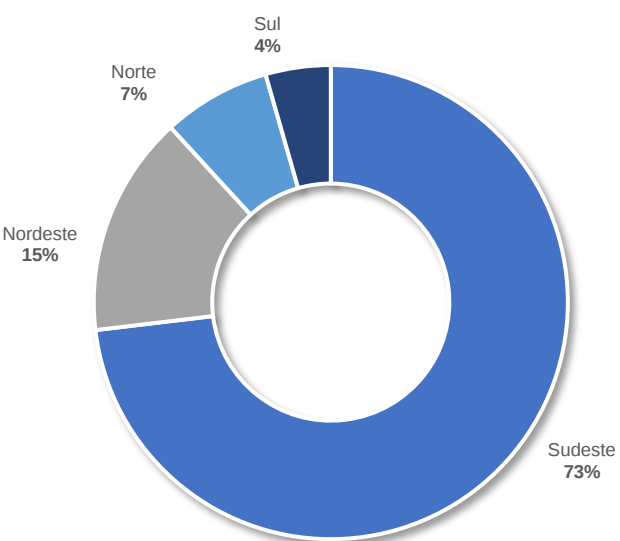
Em outubro/24 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 13) do Fundo era composta por 23 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 821 mil m² e mais de 4.700 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 303.000 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.

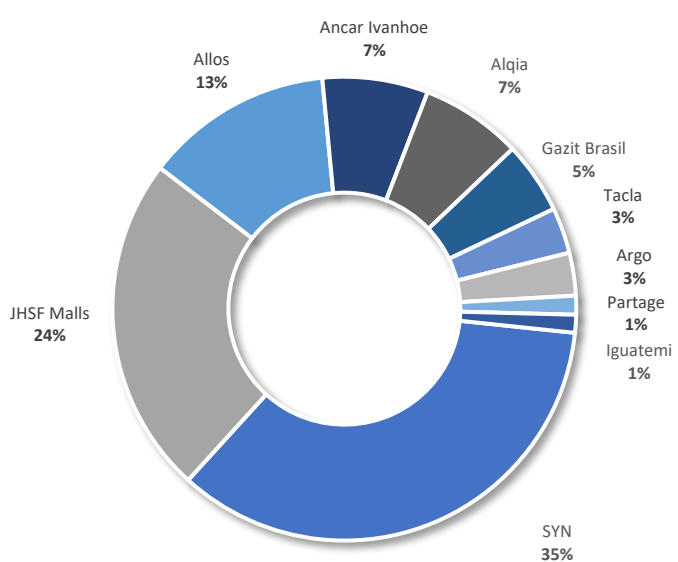


¹ SJA = Shops Jardins; SHD = Shopping D

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 shopping centers 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 Interncional 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

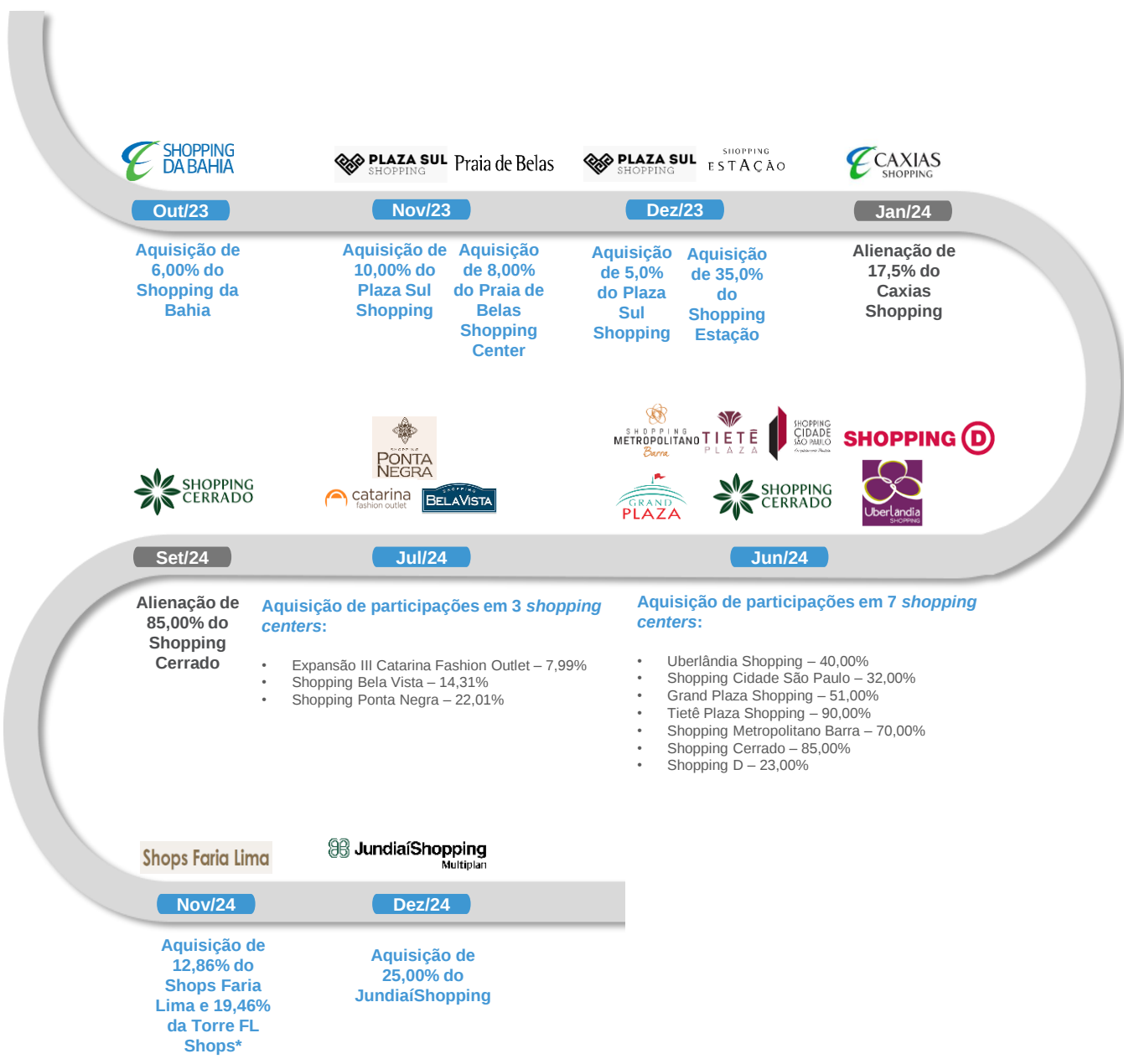
Dez/22

Aquisição de 25,0% do Campinas Shopping

Fev/22

Aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia

Histórico de Transações



* Essa aquisição, somada com a conversão de R\$120mm do CRI Faria Lima, resultou em uma participação de 32,50% na Torre FL Shops e 21,47% no Shops Faria Lima.

Shopping Centers em Operação

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: JHSF
 ABL Total: 47.080 m²
 Qtde. lojas: 177
 Participação: 16,99%
 Inauguração: 2008

São Paulo, SP

Tietê Plaza Shopping



Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1465

Administrador: SYN
 ABL Total: 37.000 m²
 Qtde. lojas: 201
 Participação: 90,00%
 Inauguração: 2013

São Paulo, SP

Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: Allos
 ABL Total: 24.039 m²
 Qtde. lojas: 207
 Participação: 25,00%
 Inauguração: 1994

São Paulo, SP

Shopping D



Av. Cruzeiro do Sul, 1100

Administrador: SYN
 ABL Total: 29.787 m²
 Qtde. lojas: 152
 Participação: 23,00%
 Inauguração: 1994

São Roque, SP

Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km 60

Administrador: JHSF
 ABL Total: 50.835 m²
 Qtde. lojas: 265
 Participação: 39,99%
 Inauguração: 2014

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador: SYN
 ABL Total: 72.000 m²
 Qtde. lojas: 300
 Participação: 51,00%
 Inauguração: 1997

São Paulo, SP

Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: SYN
 ABL Total: 16.906 m²
 Qtde. lojas: 147
 Participação: 40,00%
 Inauguração: 2015

São Paulo, SP

Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.625

Administrador: JHSF
 ABL Total: 4.499 m²
 Qtde. lojas: 99
 Participação: 30,00%
 Inauguração: 2020

São Paulo, SP

Santana Parque Shopping



Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: Partage
 ABL Total: 26.565m²
 Qtde. lojas: 164
 Participação: 15,00%
 Inauguração: 2007

São Paulo, SP

FL Shops (Em obras)



Rua Leopoldo Couto de Magalhães, 912

Administrador: JHSF
 ABL Total: TBD
 Qtde. lojas: TBD
 Participação: 32,5% e 21,47%*
 Inauguração: Previsão 2026

* Participação de 32,50% na Torre FL Shops e 21,47% no Shopping FL Shops.

Campinas, SP

Campinas Shopping



Rua Jacy Texeira de Camargo, 940

Administrador: Argo
 ABL Total: 36.152 m²
 Qtde. lojas: 165
 Participação: 25,00%
 Inauguração: 1994

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

Shopping Centers em Operação

Jundiaí, SP

JundiaíShopping



Av. 9 de Julho, 3333

Administrador: **Multiplan**
ABL Total: **36.473 m²**
Qtde. lojas: **225**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **2012**

Rio de Janeiro, RJ

Downtown (varejo dos blocos 5, 7 e 17)



Av. 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: **17,50%**
Inauguração: **2008**

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**

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.145 m²**
Qtde. lojas: **191**
Participação: **39,30%**
Inauguração: **2012**

Curitiba, PR

Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2.775

Administrador: **Tacla**
ABL Total: **27.663 m²**
Qtde. lojas: **149**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **1997**

Rio de Janeiro, RJ

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3.000

Administrador: **Allos**
ABL Total: **57.000 m²**
Qtde. lojas: **211**
Inauguração: **1993**

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra



Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1.300

Administrador: **SYN**
ABL Total: **44.035 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **70,00%**
Inauguração: **2013**

Uberlândia, MG

Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

Administrador: **Alqia**
ABL Total: **53.490 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **40,00%**
Inauguração: **2012**

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Av. 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 Texeira, 5.705

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **36.349 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **62,00%**
Inauguração: **2013**

Natal, RN

Natal Shopping



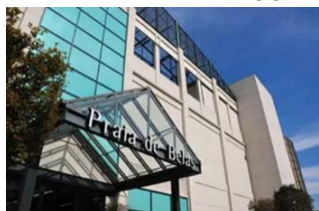
Av. Sen. Salgado Filho, 2.6234

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **28.363 m²**
Qtde. lojas: **170**
Participação: **45,00%**
Inauguração: **1992**

Shopping Centers em Operação

Porto Alegre, RS

Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1.181

Administrador: **Iguatemi**
ABL Total: **47.205 m²**
Qtde. lojas: **235**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **1991**

Disclaimer

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