



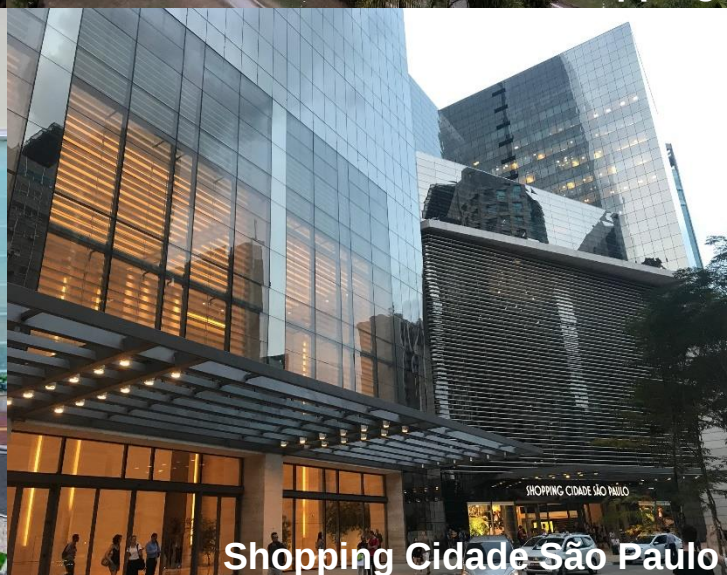
Catarina Fashion Outlet



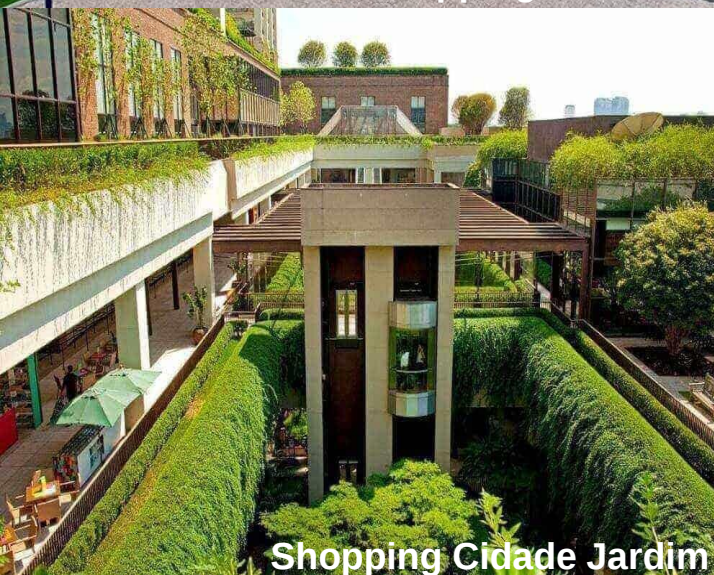
Tietê Plaza Shopping



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\$ 6.484.132.626,59

Quantidade Cotistas:

574.089

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 dezembro destaca-se como um período crucial para o varejo, impulsionado pelo Natal e outras datas festivas que vitalizam o setor e estimulam um significativo aumento nas vendas. Neste contexto, o fluxo de visitantes nos shopping centers surpreendeu positivamente. Segundo o Índice de Performance do Varejo (IPV), houve um aumento de 25% no movimento de pessoas em dezembro de 2024, comparado ao mesmo período do ano anterior. Além disso, a Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) reportou que as vendas nas lojas de shoppings, entre os dias 19 e 25 de dezembro, cresceram 5,5% em relação ao mesmo intervalo de 2023. O ticket médio também apresentou alta, atingindo R\$213,83, um incremento de 3,3%. Esses indicadores sublinham a robustez do setor, refletindo a experiência singular oferecida pelos shoppings e seu papel central na vida dos consumidores brasileiros.

No decorrer do ano, o cenário econômico enfrentou várias reviravoltas, com alterações substanciais nas previsões macroeconômicas devido a preocupações com a situação fiscal do Brasil. No início do ano, as estimativas da pesquisa FOCUS indicavam uma taxa SELIC estabilizando-se em 9,00% ao ano e o IPCA previsto em cerca de 3,50% anuais. No entanto, fechamos 2024 com um panorama bem diferente: o IPCA acumulou uma alta de 4,83% ao longo do ano e, após sucessivos aumentos, a última reunião do COPOM estabeleceu a taxa básica de juros em 13,25% ao ano. Essa conjuntura acarretou uma queda nos ativos listados em bolsa, exemplificada pelo declínio de 5,89% no IFIX durante o período.

O Fundo em dez/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 5,5% e 7,7%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2023. Vale ressaltar que parte dos indicadores comparativos anuais exibidos na [Página 10](#) são diferentes dos descritos anteriormente pois incluem os dados do Portfólio SYN e Uberlândia Shopping que não estavam presentes no XP Malls em dez/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 10](#), 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](#)); o anúncio da aquisição de 3 shopping centers do portfólio Allos ([Página 5](#)); o Comunicado a Mercado de encerramento da 12ª Oferta do Fundo ([Página 6](#)); e, por fim, o cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo ([Página 7](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de dez/24 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,89/cota, considerando também os saldos no FII Internacional Guarulhos e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo e proprietários das participações nos Shoppings Internacional Guarulhos e Grand Plaza, respectivamente.

Distribuição de Rendimentos

No dia 17/01/25 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92¹ por cota, com pagamento em 24/01/25 para os detentores de cotas em 17/01/25.

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	Dez-24	Ano	12 meses
Receitas²	72.638.234	662.875.237	662.875.237
Receita Imobiliária	63.645.014	501.903.343	501.903.343
Lucro Imobiliário	0	26.685.815	26.685.815
Receitas FII	3.994.259	26.198.141	26.198.141
Receita Renda Fixa	4.998.961	108.087.938	108.087.938
Despesas³	-9.932.981	-102.628.273	-102.628.273
Despesas Operacionais	-5.193.517	-50.768.257	-50.768.257
Despesa Financeira	-4.739.464	-51.860.016	-51.860.016
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	62.705.253	560.246.964	560.246.964
Rendimento distribuído	50.894.576	537.524.094	537.524.094
Distribuição média / cota	0,92	0,92	0,92
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	927	8.356.466	8.356.466

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 – Aquisições Shopping Centers – Allos



Plaza Sul Shopping



Carioca Shopping



Shopping Tijuca

O XP Malls concluiu em 23/01/25 as aquisições, diretas ou indiretas, de participações nos empreendimentos imobiliários anteriormente detidas pela Allos. O valor total da Transação que será desembolsado é de R\$ 395.757.927,00 para aquisição dos ativos listados abaixo:

- I. 9,90% de participação indireta no Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo/SP (“PSP”);
- II. 20,00% de participação indireta no Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“CAS”);
- III. 10,00% de participação direta no Shopping Tijuca, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“STI”).

O desembolso total será subdividido conforme demonstrado abaixo:

- I. Parcela de R\$ 234.311.927,00 quitada com recursos de caixa do Fundo e subscrição de cotas da Vendedora na 12ª emissão de cotas do XP Malls na data de assinatura dos documentos definitivos (“Parcela à Vista”);
- II. Parcela de R\$ 161.446.000,00 a ser paga em 24 de janeiro de 2027, acrescida de correção monetária (“Segunda Parcela”).

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

Anúncio de Encerramento da 12ª Emissão de Cotas

O XP Malls anunciou no dia 29 de janeiro de 2025 o encerramento da 12ª emissão de cotas. Foram subscritas 1.400.596 novas cotas no âmbito da oferta, considerando o Direito de Preferência, com preço unitário de emissão de R\$ 117,14. O montante total captado foi de:

R\$ 164.065.815,44*

(cento e sessenta e quatro milhões, sessenta e cinco mil, oitocentos e quinze reais e quarenta e quatro centavos)

*Sem considerar a taxa de distribuição primária

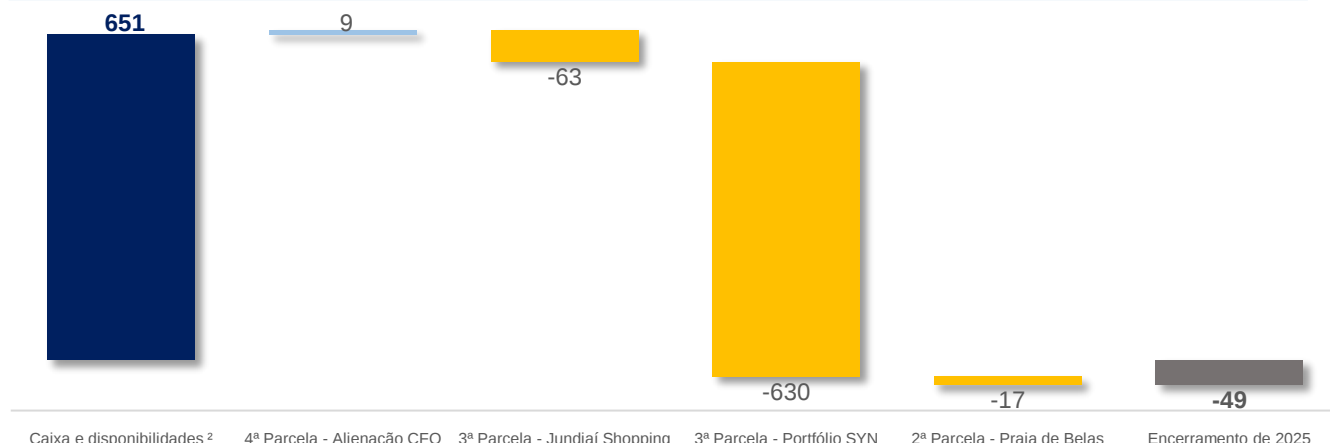
Segue abaixo quadro resumo da colocação das Novas Cotas objeto da Oferta do Fundo:

Tipo de Investidor	Número de Subscritores	Quantidade de Notas Cotas
Pessoas Naturais	821	3.215
Clubes de Investimentos	0	0
Fundos de Investimento	0	0
Entidades de Previdência Privada	0	0
Companhias Seguradoras	0	0
Investidores Estrangeiros	0	0
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	0	0
Instituições Financeiras Ligadas ao Fundo e/ou aos Participantes do Consórcio	0	0
Demais Instituições Financeiras	0	0
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas ao Fundo e/ou aos Participantes do Consórcio de Distribuição	0	0
Demais Pessoas Jurídicas	4	1.397.381
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou aos Participantes do Consórcio de Distribuição	0	0
Total	825	1.400.596

Com o encerramento da 12ª emissão de cotas, o cronograma de conversão de recibos das diferentes etapas (direito de preferência, sobras, montante adicional e oferta) de liquidação da oferta está prevista em 20/02/2025, com disponibilidade de negociação na B3 a partir de 21/02/2025.

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

Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo¹



O gráfico acima demonstra as obrigações e recebimentos do fundo após compromissos assumidos com base em negociações realizadas no passado. Temos abaixo um resumo dos eventos mencionados acima:

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](#).

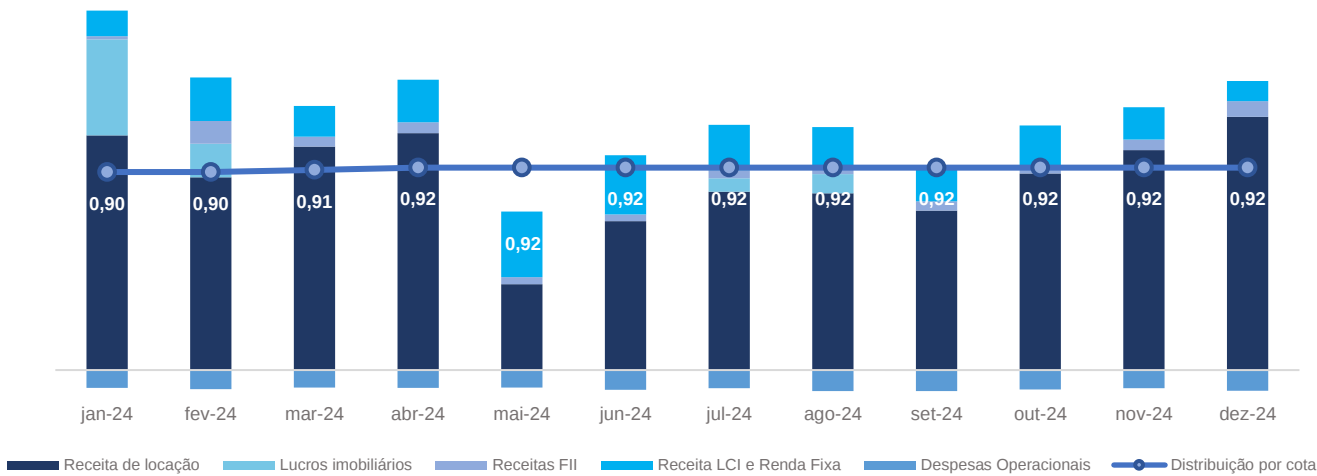
Obrigações de parcelas pendentes de ativos adquiridos em transações passadas:

- R\$ 630 mm referente a aquisição do Portfólio SYN, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 126 mm referente a aquisição de 25,00% do Jundiaí Shopping, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 179 mm referente a aquisição de 12,86% do Shopping FL Shops e 19,46% do Projeto Multiuso Torre FL Shops, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).
- R\$ 17 mm referente a aquisição de 5,00% do Shopping Praia de Belas.
- R\$ 161 mm referente a aquisição do Portfólio Allos, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).

A gestão acompanha ativamente a saúde financeira do Fundo, além de buscar 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.

¹ 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. | ² Estão sendo considerados a posição de caixa dos FIIs acessórios ao XP Malls (Internacional Guarulhos e NeoMall) e a posições líquidas de outros FIIs detidos pelo Fundo | ³ Não consideram os desembolsos no desenvolvimento do FL Shops, uma vez que os valores serão desembolsados conforme evolução da obra.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

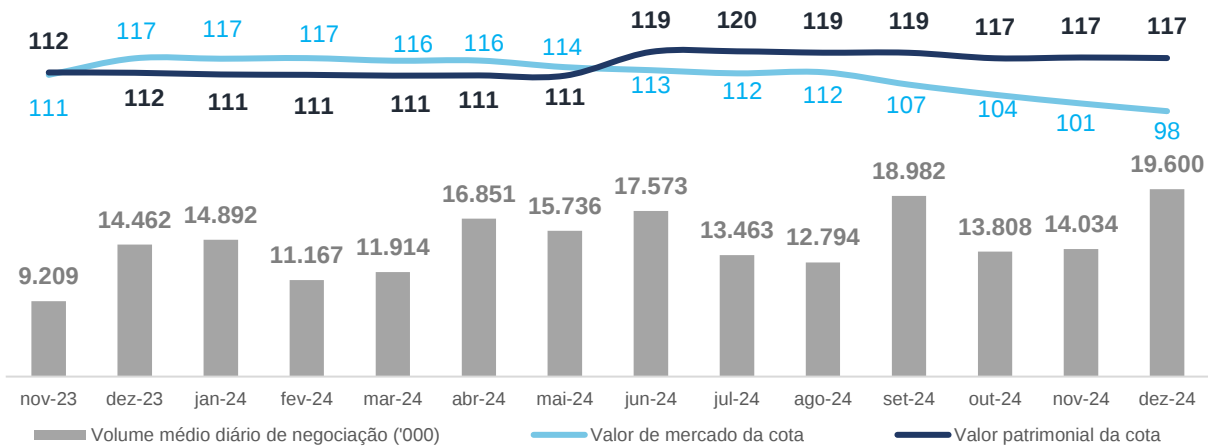


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 2,9 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 282 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 12,8 milhões, foi 34,6% abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de jan/25 a R\$ 97,50.

XP Malls FII	Jan-25	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	281.823.055	4.045.927.227
Número de Negócios	2.901.115	36.992.228
Giro (% do total de cotas)	7,0%	66,0%
Valor de mercado		5.530.281.608
Quantidade de cotas		56.720.837

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.

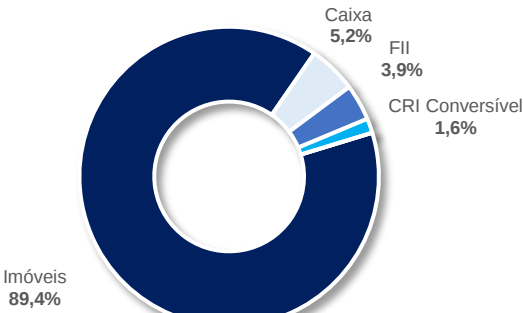
XP Malls FII	Dez-24 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido (R\$)	6.484.132.626	5.845.359.905
Valor Patrimonial da Cota (R\$/cota)	117,21	114,57
Cota XPML11 (R\$/cota)	97,67	110,60
Ganho de capital bruto	-2,83%	-16,61%
TIR Bruta (% a.a.) ³	-17,25%	-8,47%
Retorno Total Bruto	-1,88%	-7,44%
IFIX	-0,67%	-5,89%
Diferença vs IFIX	-1,21 p.p.	-1,55 p.p.

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Dez-25" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 28 de dezembro de 2023, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2024.

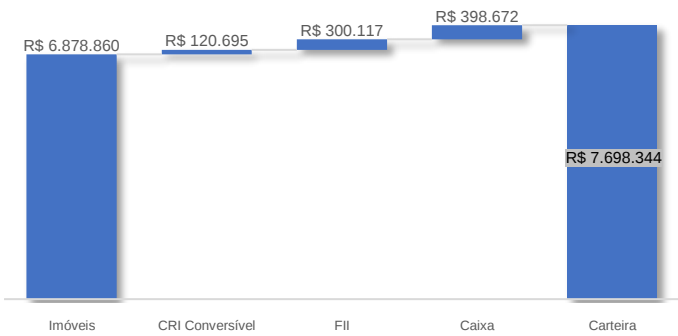
Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



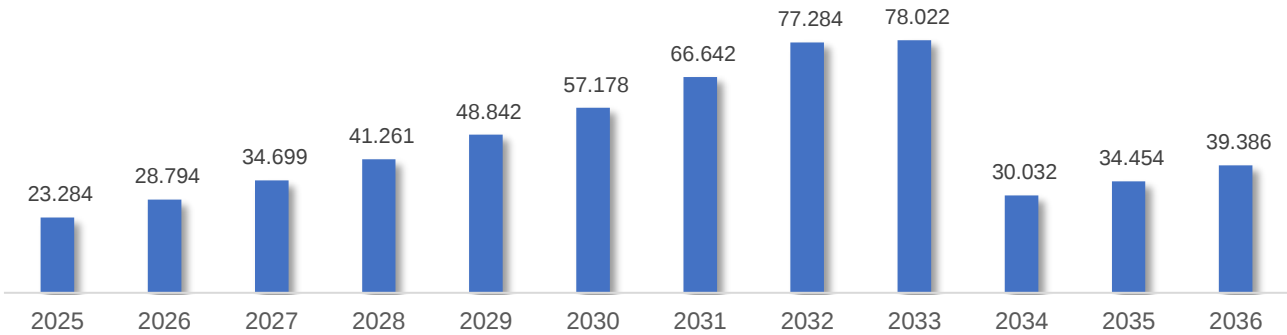
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Nov/24

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	154,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	165,3	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	180,4	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	59,2	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *

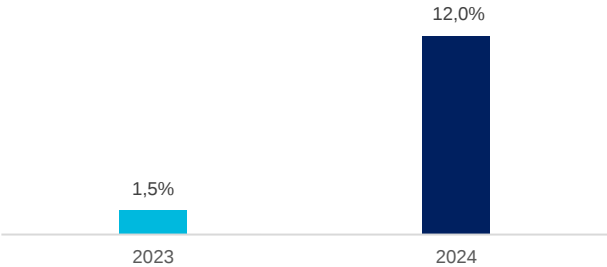
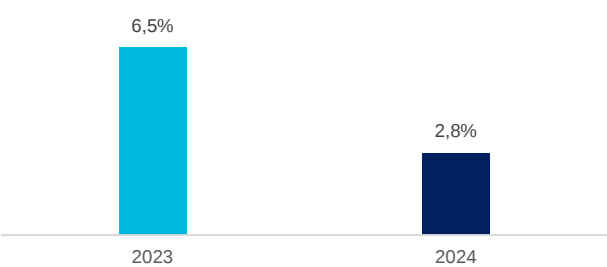
(*) Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 26/01/24, o Fundo realizou o pagamento de uma amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 88 mm nos CRIs das 469ª e 470ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

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

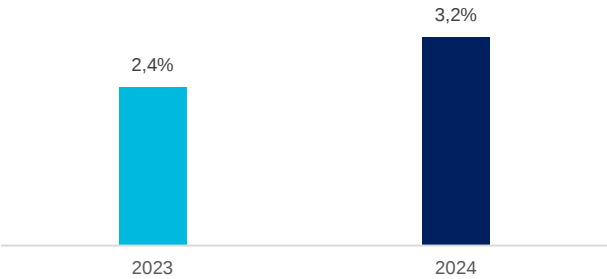


Indicadores Operacionais – Dezembro/2024

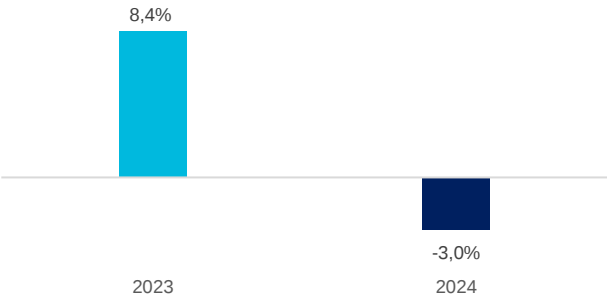
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



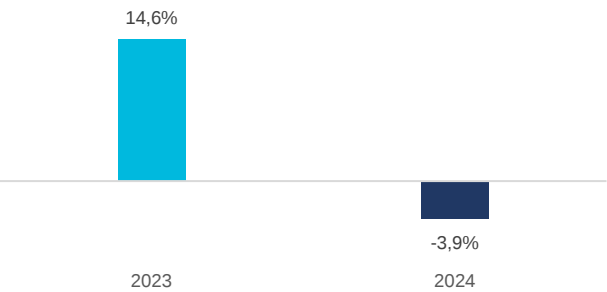
Descontos / Faturamento



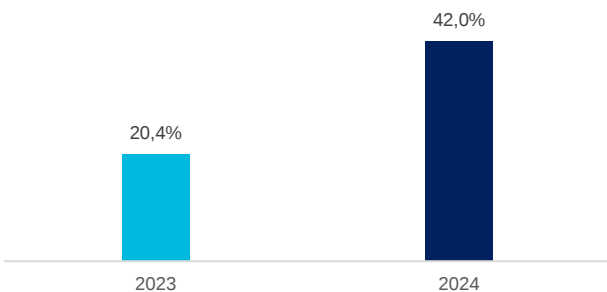
NOI Caixa / m² (variação anual)



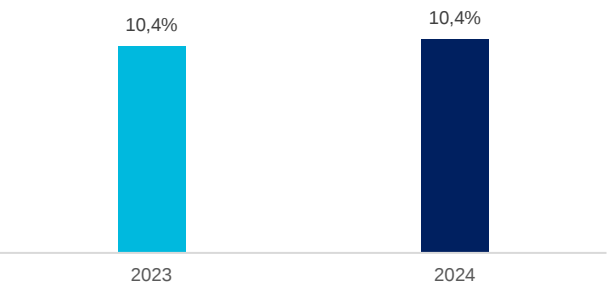
Vendas / m² (variação anual)



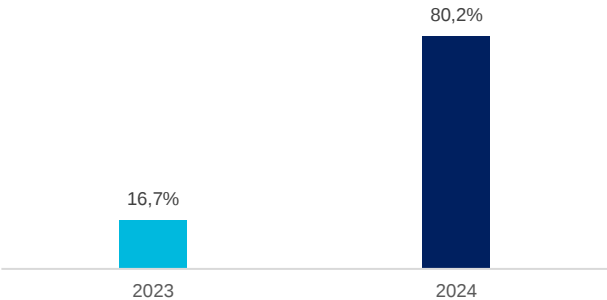
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

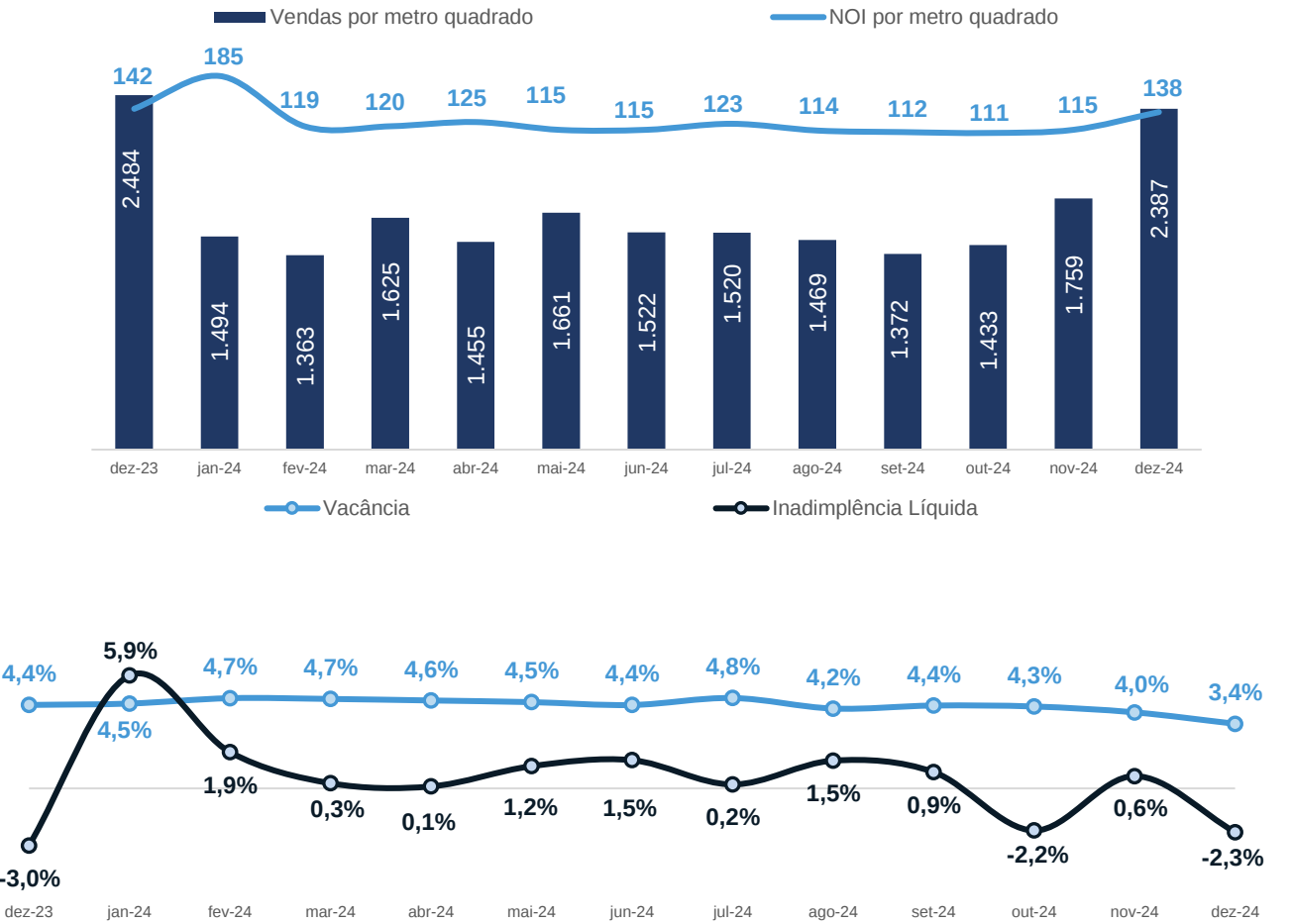


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Dez-24	Ano (2024)	12 meses
ABL Total (m²)	872.491	739.411	739.411
ABL Próprio (m²) ¹	315.281	244.267	244.267
Vendas Totais (R\$) ²	2.222.722.618	14.893.408.992	14.893.408.992
Vendas/m² média (R\$)	2.387	1.579	1.579
NOI Caixa (R\$) Acumulado	43.506.143	355.431.752	355.431.752
NOI Caixa/m² (R\$) médio	138	123	123
Vacância (%) ABL média	3,4%	4,4%	4,4%
Inadimplência Líquida (%)	-2,3%	0,8%	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.

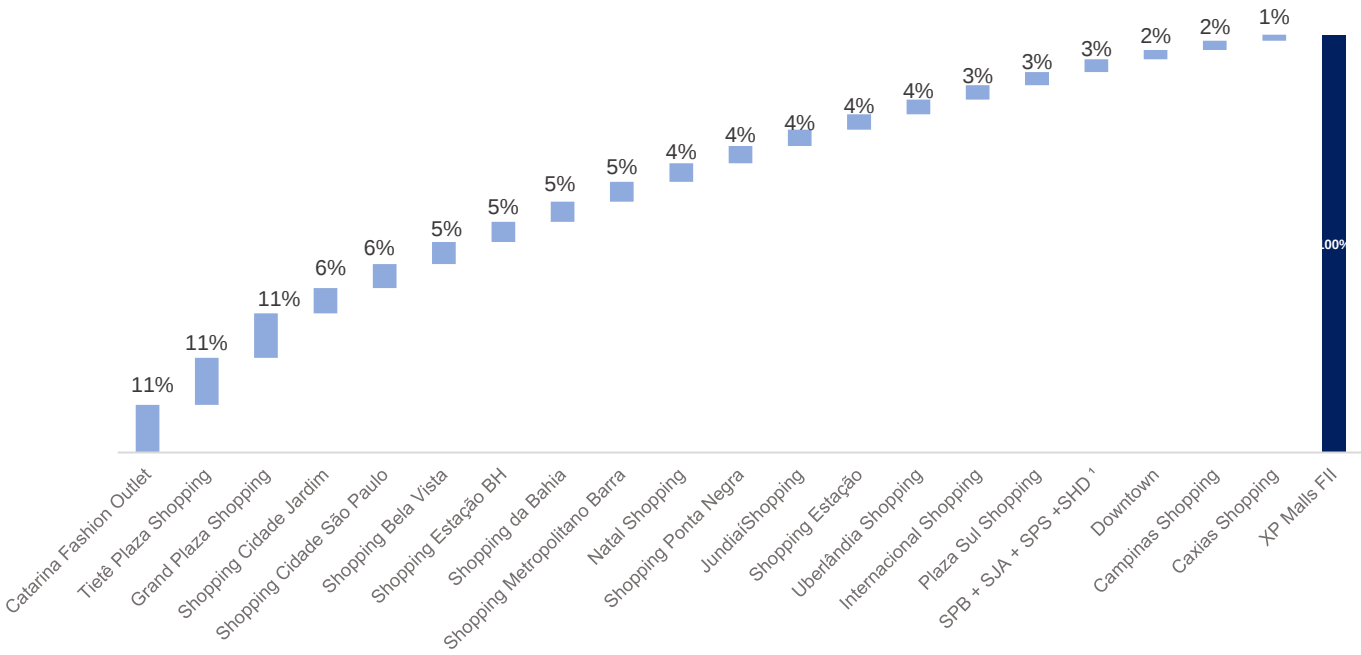


Shopping Centers

Carteira

Em dezembro/24 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na página 10) do Fundo era composta por 22 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 863 mil m² e mais de 4.700 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 309.000 m².

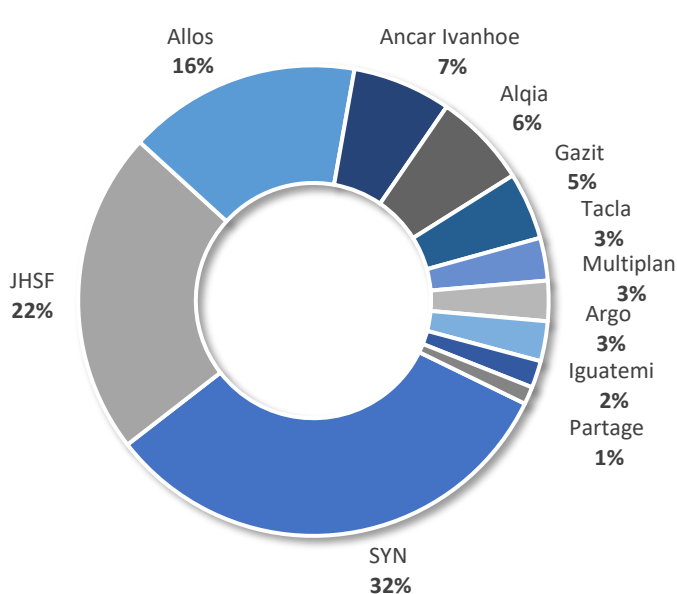
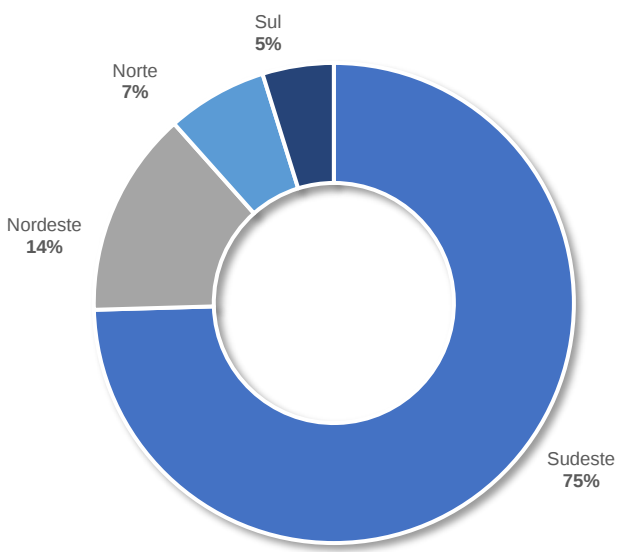
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



¹ SPB = Shopping Praia de Belas; SJA = Shops Jardins; SPS = Santana Parque Shopping; e 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



Out/23

Nov/23

Dez/23

Jan/24

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia

Aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping

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

Aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping

Aquisição de 35,0% do Shopping Estação

Alienação de 17,5% do Caxias Shopping



Set/24

Jul/24

Jun/24

Alienação de 85,00% do Shopping Cerrado

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

- Expansão III Catarina Fashion Outlet – 7,99%
- Shopping Bela Vista – 14,31%
- Shopping Ponta Negra – 22,01%

Aquisição de participações em 7 shopping centers:

- Uberlândia Shopping – 40,00%
- Shopping Cidade São Paulo – 32,00%
- Grand Plaza Shopping – 51,00%
- Tietê Plaza Shopping – 90,00%
- Shopping Metropolitano Barra – 70,00%
- Shopping Cerrado – 85,00%
- Shopping D – 23,00%



Nov/24

Dez/24

Jan/25

Aquisição de 12,86% do Shops Faria Lima e 19,46% da Torre FL Shops*

Aquisição de 25,00% do Jundiaí Shopping

Aquisição de 5,00% do Praia de Belas Shopping Center

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

- Plaza Sul Shopping – 9,90%
- Carioca Shopping – 20,00%
- Shopping Tijuca – 10,00%

* 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: **34,90%**
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**

Rio de Janeiro, RJ

Carioca Shopping



Av. Vicente de Carvalho, 909

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **33.918 m²**
Qtde. Lojas: **212**
Participação: **20,00%**
Inauguração: **2001**

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**

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 Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

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

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**

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Tijuca



Av. Maracanã, 987

Administrador: **Allos**
ABL Total: **35.476 m²**
Qtde. Lojas: **248**
Participação: **10,00%**
Inauguração: **1996**

Belo Horizonte, MG

Shopping Estação BH



Av. Cristiano Machado, 11833

Administrador: **Allos**
ABL Total: **37.530 m²**
Qtde. Lojas: **239**
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**

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: **13,00%**
Inauguração: **1991**

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**

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**

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