



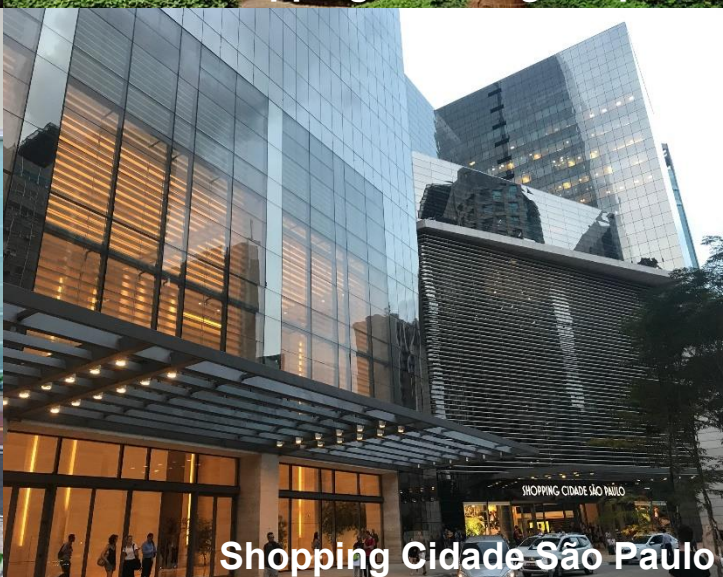
Catarina Fashion Outlet



Shopping Pátio Higienópolis



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\$ 6.221.862.869

Quantidade Cotistas:

628.682

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.

Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente

SDB SUSTENTÁVEL

AÇÕES SUSTENTÁVEIS DO SDB, PARA VOCÊ!



O **Shopping da Bahia** possui uma área dedicada à gestão de resíduos sólidos, equipada com infraestrutura moderna e adequada para garantir a separação correta dos materiais, que posteriormente são destinados de maneira responsável.

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 **Grand Plaza Shopping** realizou a campanha **Circuito da Saúde**, oferecendo exames gratuitos de pressão arterial, bioimpedância e glicemia para a população do seu entorno.

Governança



O Relatório de Sustentabilidade da **XP Asset Imobiliário** faz parte do nosso compromisso com a transparência e a criação de valor no longo prazo para nossos *stakeholders*. Ele apresenta as principais ações implementadas para garantir a adoção de boas práticas sociais, ambientais e de governança na companhia e nos ativos do XP Malls e nos demais FIIs da gestora.

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

Fato Relevante – Transação Capitânia



O XP Malls e o Omni Malls FII concluíram em 22 de outubro de 2025 a transação com o Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário ("Capitânia") para aquisição e alienação de participações envolvendo 5 ativos, conforme descrito abaixo ("Transação").

A Transação aconteceu no âmbito do Omni Malls FII (antigo Internacional FII), veículo integralmente detido pelo XP Malls, que realizou as aquisições de 10,00% (dez por cento) do Praia de Belas Shopping, 4,53% (quatro vírgula cinquenta e três por cento) do Shopping Metrô Tatuapé, 15,00% (quinze por cento) do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e 5,50% (cinco vírgula cinquenta por cento) do Shopping Iguatemi Bosque, além da alienação de 4,81% (quatro vírgula oitenta e um por cento) do Internacional Shopping Guarulhos, conforme detalhamento abaixo:

(i) **Recebimento** de R\$ 76.701.129,31 (setenta e seis milhões, setecentos e um mil, cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos), pagos à vista nesta data, referente a totalidade da alienação parcial de 4,81% (quatro vírgula oitenta e um por cento) do Internacional Shopping Guarulhos ("Alienação Internacional Guarulhos");

(ii) **Pagamento** de R\$ 266.645.003,39 (duzentos e sessenta e seis milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, três reais e trinta e nove centavos), pagos nesta data, utilizando os recursos captados na 13ª oferta de cotas do XP Malls ("Pagamento à Vista"), no montante de aproximadamente R\$ 208 milhões de reais, e parte dos recursos obtidos na Alienação Internacional Guarulhos, conforme descrito acima, no montante de aproximadamente R\$ 59 milhões de reais;

(iii) **Pagamento** de R\$ 39.151.150,81 (trinta e nove milhões, cento e cinquenta e um mil, cento e cinquenta reais e oitenta e um centavos) em outubro de 2026, corrigido pelo IPCA a partir desta data ("Segunda Parcela"); e

(iv) **Pagamento** de R\$ 39.151.150,81 (trinta e nove milhões, cento e cinquenta e um mil, cento e cinquenta reais e oitenta e um centavos) em outubro de 2027, corrigido pelo IPCA a partir desta data ("Terceira Parcela").

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

Fato Relevante – Transação Capitânia

Alienação Internacional Shopping

A alienação parcial do Internacional Shopping Guarulhos reforça a gestão ativa do Fundo, uma vez que o XP Malls adquiriu a participação no ativo durante o ano de 2020, e com a venda o Fundo realizou um **ganho de capital de aproximadamente R\$ 20 milhões de reais (R\$0,35/cota¹)** em uma Transação com um **cap rate** de 8,2%². Vale destacar que a alienação do Internacional foi realizada 100% à vista em caixa.

¹ Considera-se a quantidade de cotas na presente data somada às cotas emitidas na 13ª emissão de cotas do XP Malls

² Cálculo de cap rate realizado a partir do NOI 2025

Aquisição Portfólio CPSH

Pelo lado das aquisições, a transação firmada para a compra de ativos anteriormente detidos Capitânia reforça a estratégia de alocação eficiente de capital visando a qualidade dos empreendimentos e a perspectiva de valorização no longo prazo. Os **ativos adquiridos foram negociados a um cap rate médio de 8,5%³ à vista**, sendo que a primeira parcela foi paga 60% com os recursos da 13ª emissão de cotas e 17% em caixa (utilizando parte dos recursos da alienação parcial do Internacional Shopping), e o restante do saldo será pago em duas parcelas iguais em 12 e 24 meses, respectivamente após a assinatura do contrato, corrigidas por IPCA.

Adicionalmente, a estrutura de parcelamento permite à transação adicionar mais de R\$ 350 mm em valor de ativos, que contribuem com a geração de NOI, sem que haja desembolso inicial de caixa no primeiro momento. Dessa forma, através do *sellers finance*, **as aquisições rentabilizam o portfólio do XP Malls a um cap rate de dois dígitos**, mesmo após a quitação das parcelas à prazo (*cap rate* estabilizado da aquisição é de aproximadamente 10,1%).

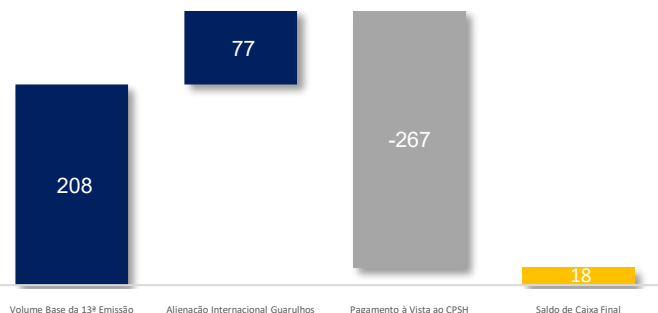
³ Cálculo de cap rate realizado a partir do NOI 2026; considera o possível pagamento do earnout

Diferenciais da Transação:

A Transação reafirma a estratégia do fundo de adquirir ativos relevantes em praças de destaque no varejo nacional e administrados por grandes players da indústria: Iguatemi S.A., AD Shopping e JCC. Com a Transação, o XP Malls será detentor de participação em 28 ativos, administrados por 14 diferentes companhias do setor.

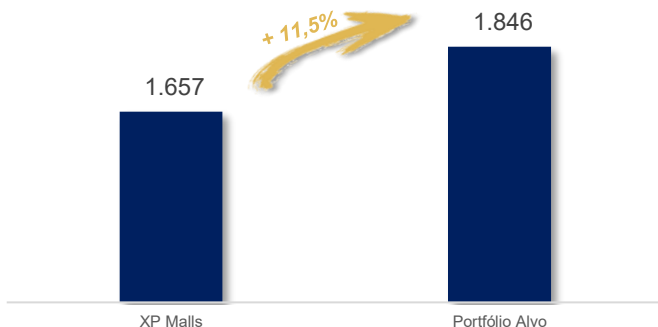
Saldo de Caixa Positivo

A Transação não gera desembolso de caixa inicial para o Fundo, além de prover um saldo residual de liquidez que será capaz de auxiliar o pagamento da Segunda Parcela e Terceira Parcela, conforme demonstrado abaixo:



Melhoria nos KPI's

Em relação ao NOI/m² orçado de 2025, o portfólio adquirido (ponderado pelo volume de aquisição nas respectivas participações) é 11,5% superior à mesma métrica do XP Malls.



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

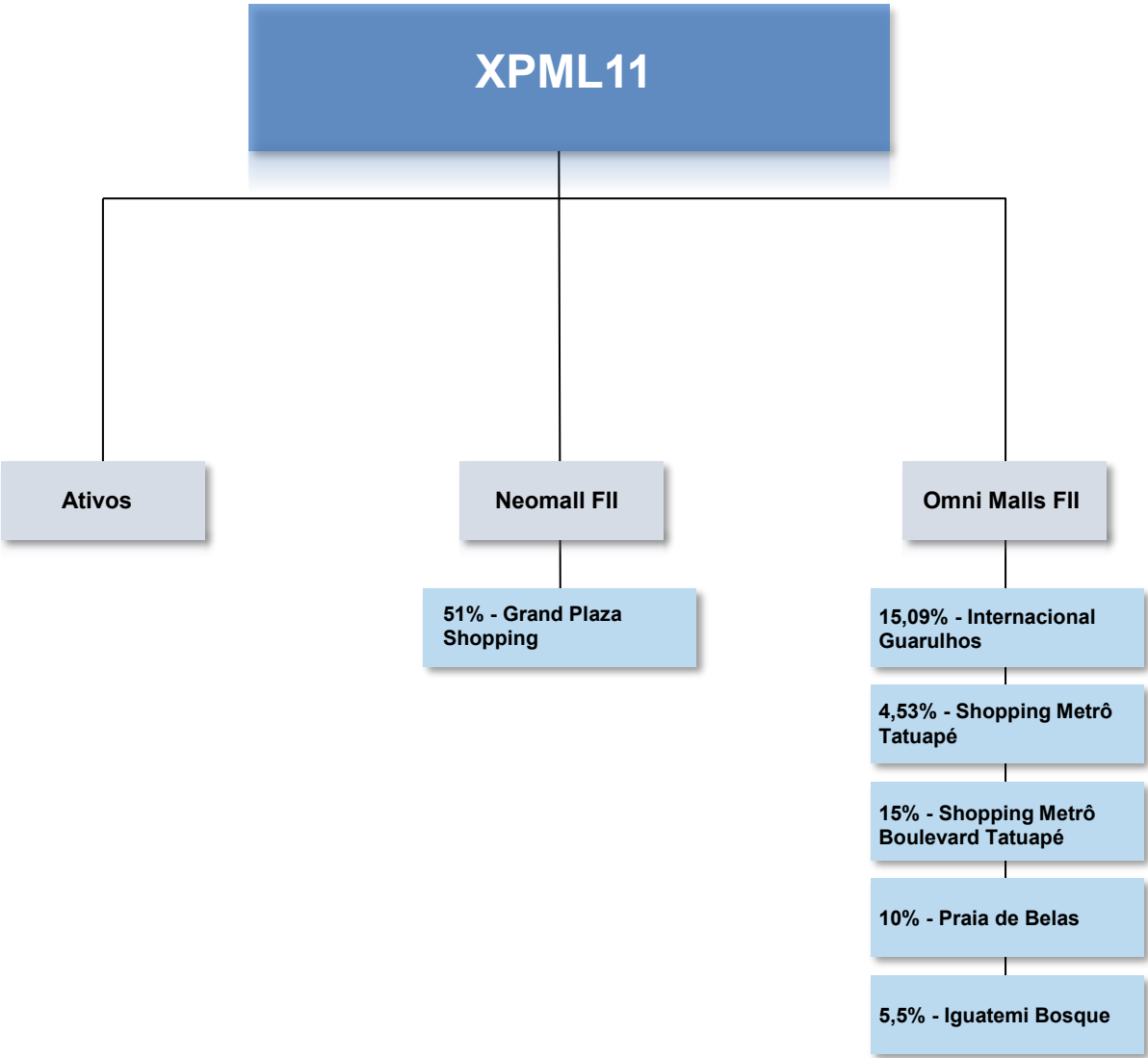
Estrutura do XP Malls

A estrutura do XP Malls é composta por veículos de investimentos utilizados para otimizar a gestão e governança do portfólio. Além das participações diretas nas frações ideais de *shopping centers* e SPEs, o fundo detém **100% das cotas dos FIIs Omni Malls e Neomall**, utilizados como veículos estratégicos para a aquisição e administração de participações em *shopping centers*.

Além disso, esses FIIs auxiliam na **gestão de resultado acumulado e equalização de dividendos ao longo do tempo**. Por ser o único cotista desses dois fundos, o XP Malls possui autonomia para deliberar sobre a retenção ou distribuição do resultado gerado pelos ativos alocados em cada veículo. Essa política contribui para uma distribuição mais estável e previsível de rendimentos aos cotistas do XP Malls, mitigando oscilações mensais decorrentes de sazonalidades operacionais típicas do setor de *shopping centers*.

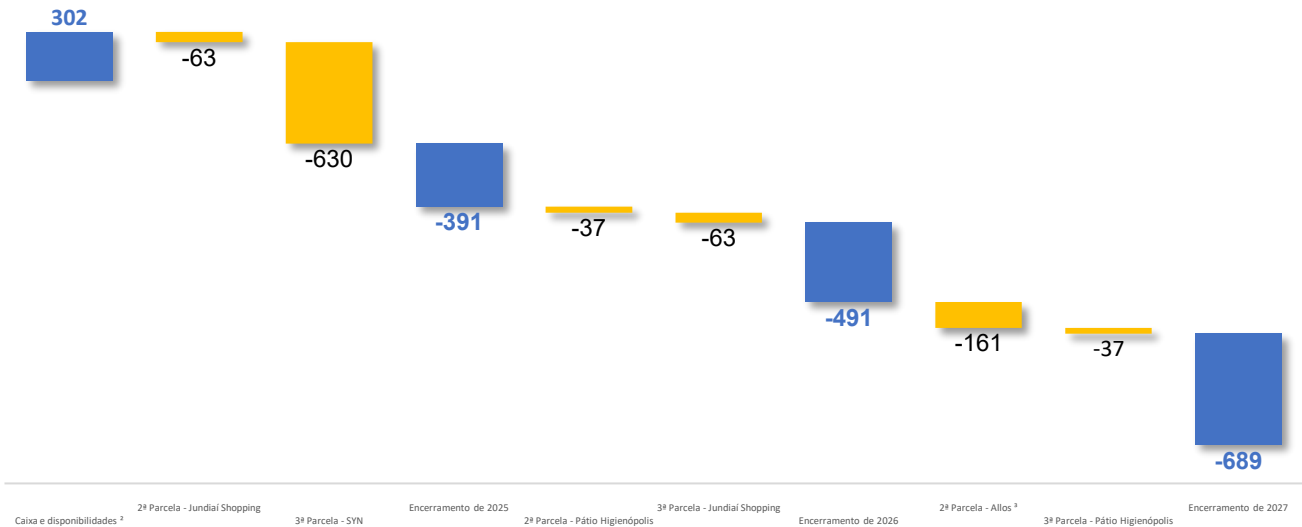
Dessa forma, os FIIs Omni e Neomall funcionam como **instrumentos de gestão ativa de resultado**, garantindo maior consistência no pagamento de dividendos. Essa estrutura permite que o fundo preserve liquidez, mantenha previsibilidade de proventos e alinhe sua política de distribuição à estratégia de longo prazo de geração sustentável de valor.

A estrutura do XP Malls



Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo¹ (1/2)

O gráfico abaixo demonstra as obrigações e recebimentos do fundo após compromissos assumidos com base em transações realizadas.



Vale ressaltar que as parcelas se referem a parcelamentos realizados para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls FII sempre foi reconhecido como um Fundo de portfólio de alta qualidade e temos convicção que seguimos nessa tendência com as últimas aquisições, algo que inclusive pode ser observado pela geração mensal de resultados que reflete a ótima performance do portfólio e da melhoria dos KPIs por m² do portfólio.

Nesse gráfico, não é considerado a amortização da dívida que pode ser pago com a possível retenção de 5% do resultado, demonstrado na [Página 9](#).

Prazo	Aquisição	Valor (R\$ mm)⁴	Data de Pagamento	Fato Relevante
2025	2ª Parcela – Jundiá Shopping	63	Dez/25	Link
	3ª Parcela – Portfólio SYN	630	Dez/25	Link
2026	2ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	37	Abr/26	Link
	3ª Parcela – Jundiá Shopping	63	Jun/26	Link
	2ª Parcela – Portfólio Capitânia	39	Out/26	Link
2027	2ª Parcela – Portfólio Allos ³	161	Jan/27	Link
	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	37	Abr/27	Link
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	39	Out/27	Link

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 as posições líquidas de outros FIIs detidos pelo Fundo | ³ A 2ª Parcela da Allos pode ser adiada por mais 1 ano, com a correção de CDI +1,5% a.a. | ⁴ Não considera reajustes aplicáveis nas parcelas. | Data base: set/25.

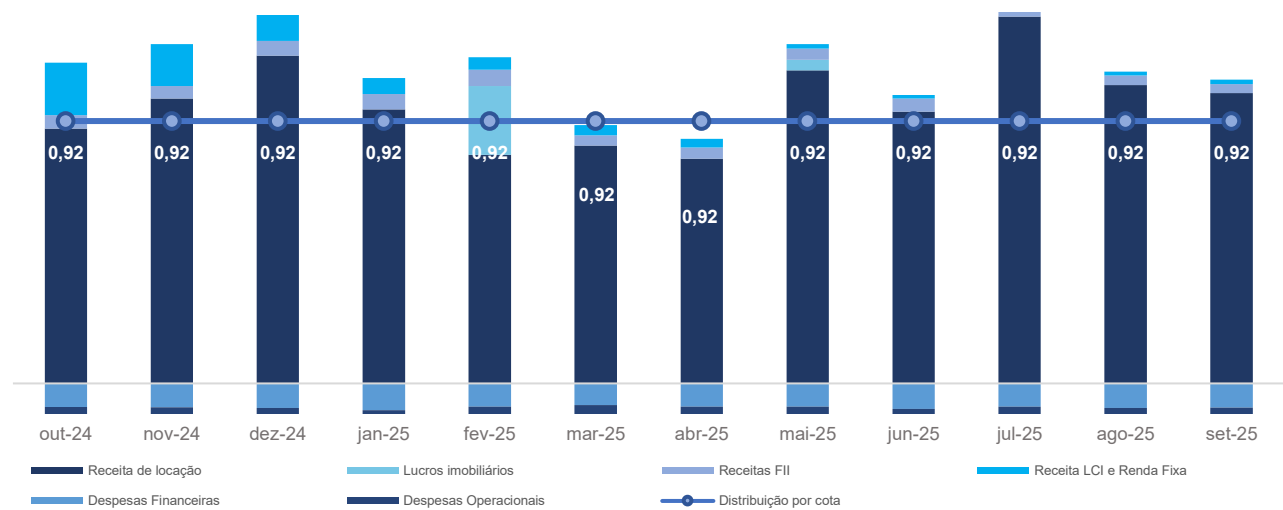
Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo (2/2)

Conforme divulgado ao mercado e demonstrado no gráfico na página anterior, o Fundo terá uma necessidade de caixa ao final de 2025. Isso significa que a diferença entre as obrigações já assumidas e o somatório dos valores a receber, saldo em caixa e disponibilidades resulta em um caixa negativo de aproximadamente R\$ 391 milhões ao final desse ano, valor este que poderá ser alterado a medida que o Fundo realize novas transações de compra ou venda de ativos ao longo de 2025.

Atualmente o Fundo detém um Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$ 6,4 bilhões e Ativos Imobiliários de aproximadamente R\$ 7,7 bilhões. Dessa forma, a necessidade adicional de caixa representa uma fração pequena do Patrimônio Líquido do XP Malls. Adicionalmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 550 milhões em dívidas, representando um *loan to value* de aproximadamente 8%, nível saudável para o setor. Vale destacar também, a robustez da geração anual de resultados do XP Malls, além da legislação vigente, onde permite-se a retenção de 5% do resultado do Fundo para o caixa. O time de gestão busca ativamente 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. Dessa forma, temos 3 opções possíveis para endereçarmos a situação no decorrer de 2025:

- **Venda de Ativos:** O XP Malls FII é um Fundo de gestão ativa, e a reciclagem de portfólio faz parte da estratégia de gestão. Dessa forma, a equipe de gestão está constantemente avaliando essa estratégia, visando maximizar a relação risco x retorno para os cotistas, de modo que uma eventual venda de ativo possa gerar potencial ganho de capital e reforçar o caixa do Fundo. Atualmente, temos um amplo portfólio de ativos com características distintas (participação majoritária ou minoritária, diferentes regiões do país e perfis variados de público-alvo) e de inequívoca qualidade, de modo que entendemos ter um portfólio imobiliário com boa liquidez no mercado. Sobre essa possibilidade, no dia 29/08/2025 o Fundo divulgou ao mercado um Fato Relevante sobre a assinatura de um MOU com a Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (Confira o [Fato Relevante](#)), visando a alienação de 9 participações em *shoppings centers* detidos pelo XP Malls, cujo evento de liquidez seria suficiente para honrar integralmente as obrigações de curto prazo do Fundo. A gestora está evoluindo nas tratativas comerciais e segue otimista quanto à conclusão da transação, sendo certo que qualquer novidade sobre esse tema será tempestivamente comunicada ao mercado. Além disso, o Fundo possui diversas possibilidades para alienações de posições detidas em FIIs, tal como foi feito em Jun/25;
- **Emissão de Cotas:** Atualmente, temos um valor patrimonial por cota acima do valor de mercado, o que inviabiliza uma possível oferta no curto prazo, uma vez que não realizaremos uma oferta que gere diluição para os cotistas do Fundo. Todavia, a equipe de gestão estará sempre atenta ao mercado para que, tão logo as condições permitam, possamos avaliar potenciais novas emissões de cotas que visem gerar valor para os investidores. Isso contribuirá não apenas para as necessidades atuais de caixa do Fundo, mas também para novas aquisições que continuem a qualificar o portfólio e melhorar o desempenho do Fundo;
- **Alavancagem:** O time de gestão também considera que existe espaço de uma maneira saudável para realizarmos a captação de uma dívida ou securitização de recebíveis até dez/25 que seja capaz de reforçar o caixa sem prejudicar a estrutura de capital do veículo de investimentos, considerando o *loan to value* bastante baixo do Fundo atualmente.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

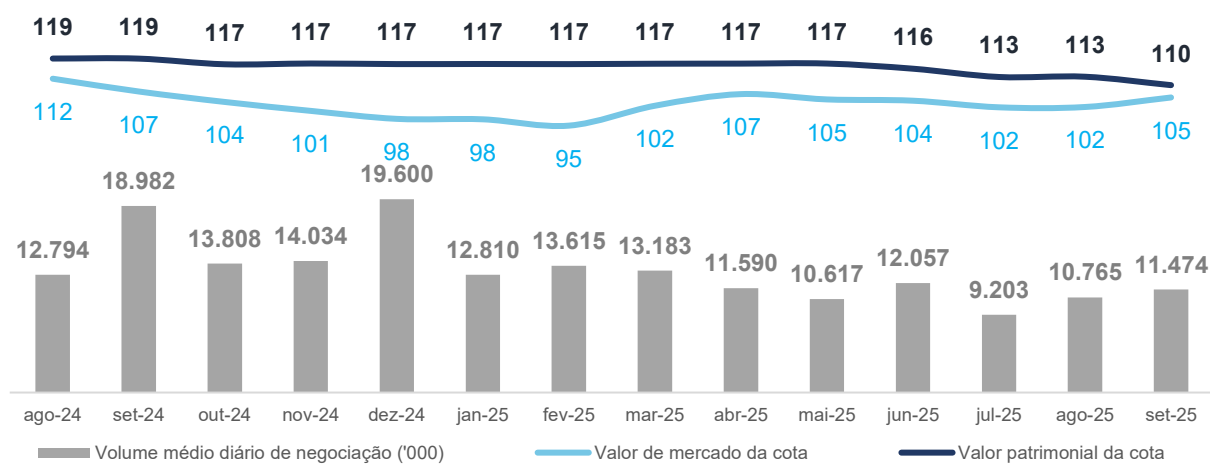


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 2,2 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 240 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 10,4 milhões, foi 9,0% inferior da verificada no mês anterior.

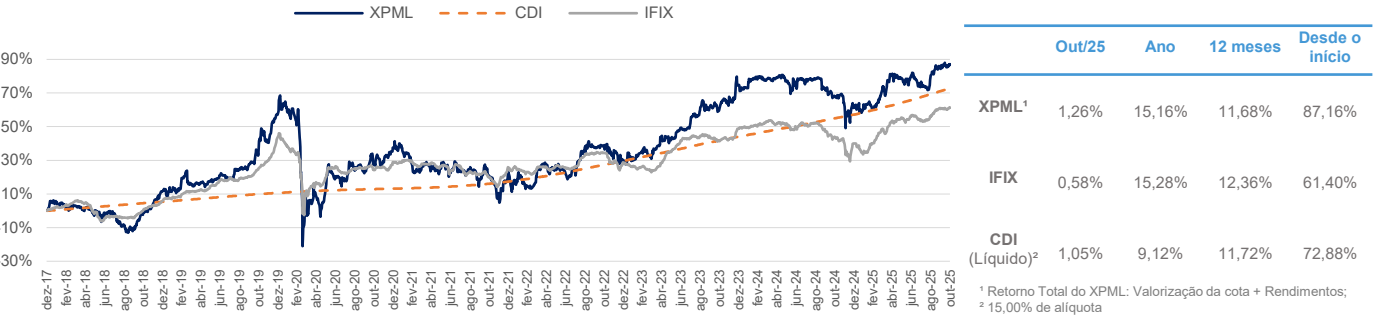
A cota encerrou o mês de out/25 a **R\$ 105,50**.

XP Malls FII	Out/25	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	240.170.622	3.083.516.314
Número de Negócios	2.275.956	30.357.194
Giro (% do total de cotas)	4,0%	53,5%
Valor de mercado	5.984.043.029	
Quantidade de cotas	56.720.787	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

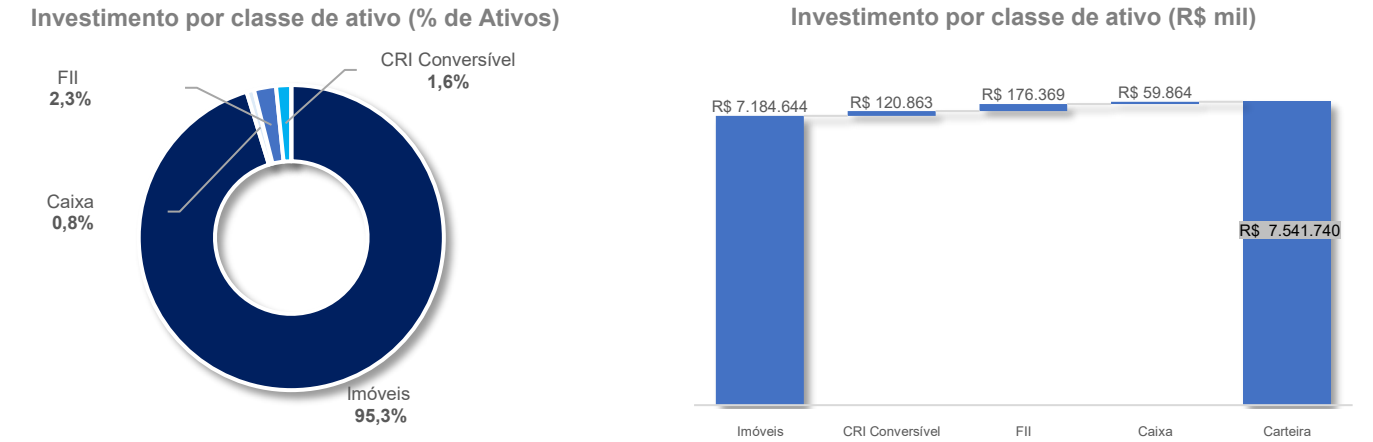
Rentabilidade

Abaixo o gráfico do retorno total do XP Malls (XPML11), IFIX e o CDI Líquido² desde o início do Fundo em dez/17.



Carteira de Ativos

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg



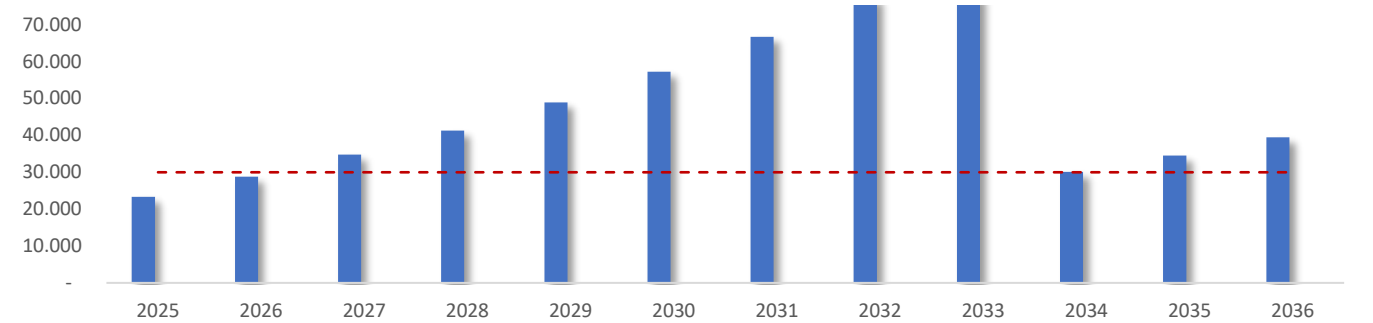
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Set/25 / Valores apresentados como “Caixa” não consideram o saldo de caixa do Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo.

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	151,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	162,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	179,0	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	57,1	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 (R\$ mil):



(**) A linha pontilhada representa 5% de geração de resultado do Fundo exibida na [Página 3](#) nos últimos 12 meses, que pode ser retido e utilizado para amortização de dívidas.

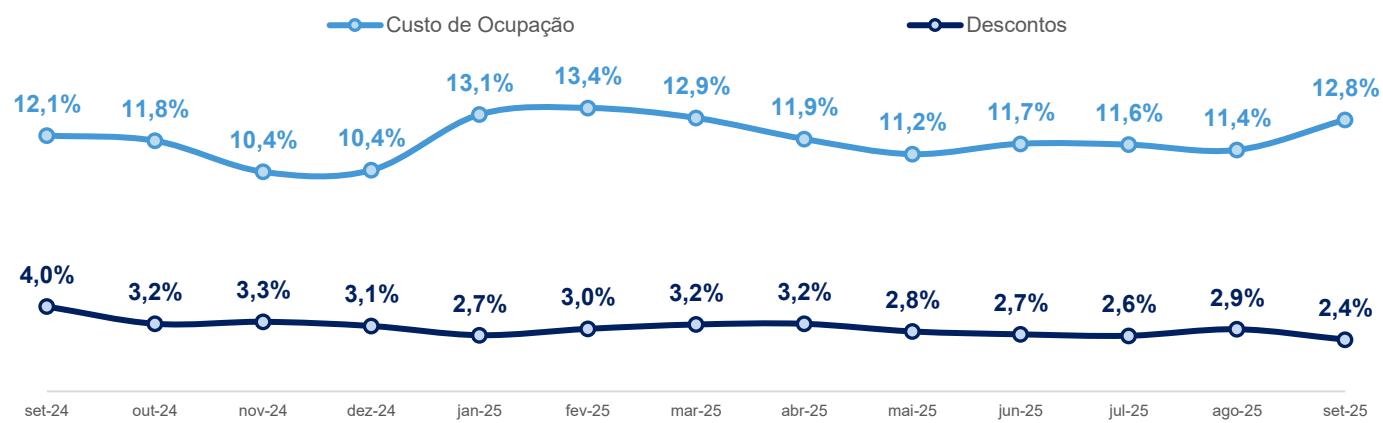
Fonte: XP Asset Management. ¹Valores em R\$ Mil

Indicadores Operacionais e Financeiros – Setembro/2025

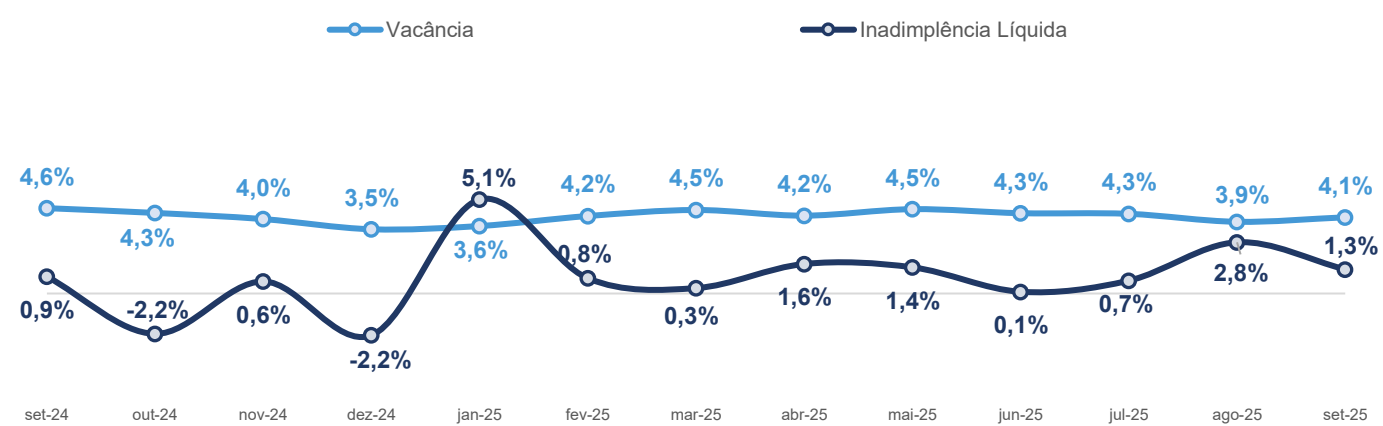
A seguir os indicadores operacionais e financeiros referentes ao mês de Setembro/25.

Indicadores Operacionais	Set-25	Ano (2025)	12 meses
ABL Total (m²)	967.896	953.111	923.079
ABL Próprio (m²) ¹	333.130	329.901	323.955
Vendas Totais (R\$) ²	1.556.619.036	14.436.135.409	19.461.018.764
Vendas/m² média (R\$)	1.408	1.500	1.589
NOI Caixa (R\$) Acumulado	42.633.671	398.499.152	514.322.367
NOI Caixa/m² (R\$) médio	128	134	132
Fluxo de Veículos	996.949	9.381.063	12.757.978
Custo de Ocupação médio (%)	12,8%	12,2%	11,9%
Descontos / Faturamento médio (%)	2,4%	2,8%	2,9%
Vacância (%) ABL média	4,1%	4,2%	4,2%
Inadimplência Líquida (%)	1,3%	1,6%	0,9%

Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)



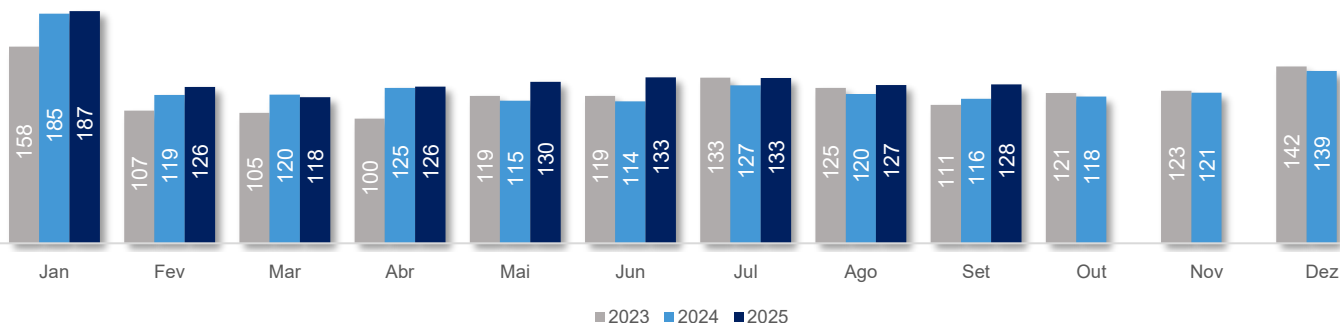
Inadimplência Líquida (%) e Vacância (%) ABL



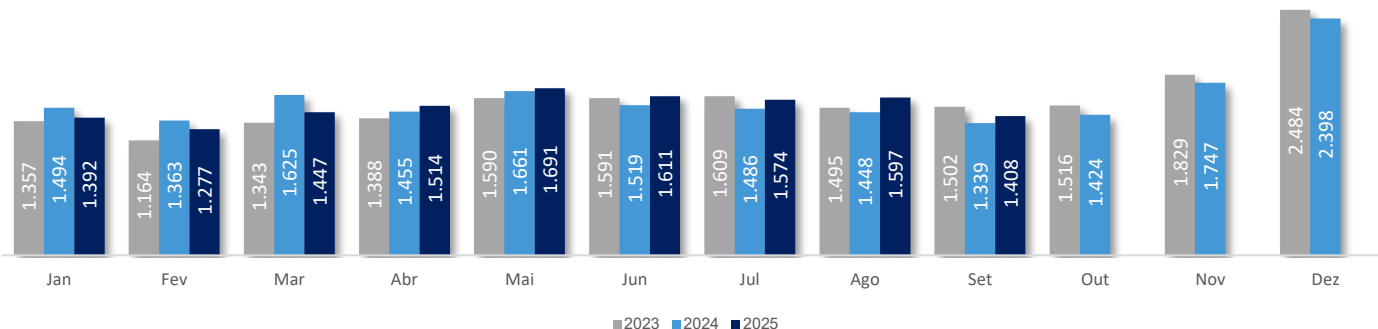
Para uma análise mais completa, recomendamos o acesso a [Planilha de Fundamentos](#).

Indicadores Operacionais e Financeiros – Setembro/2025

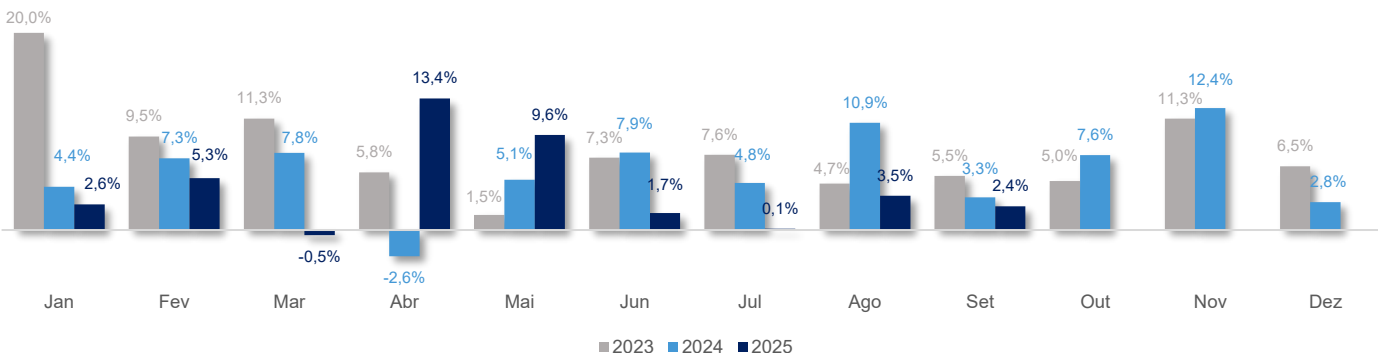
NOI Caixa (R\$) / m²



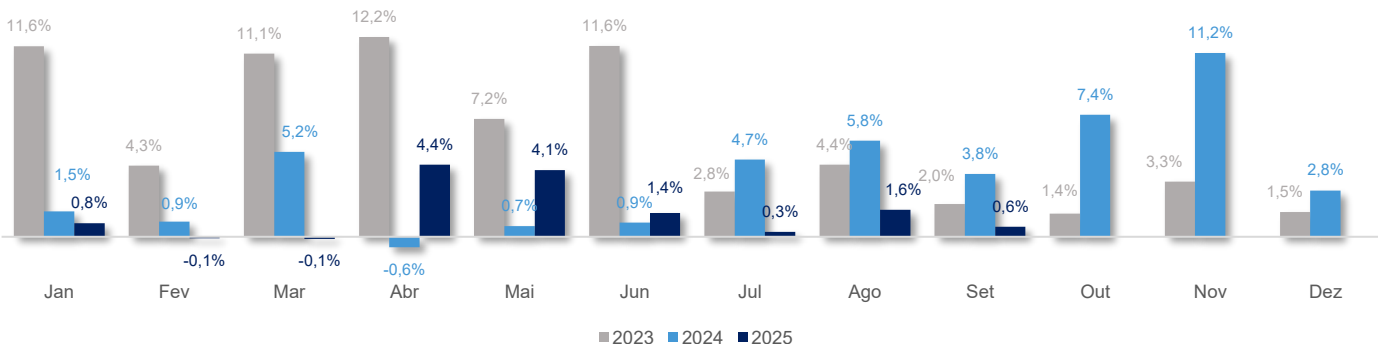
Vendas (R\$) / m²



Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas

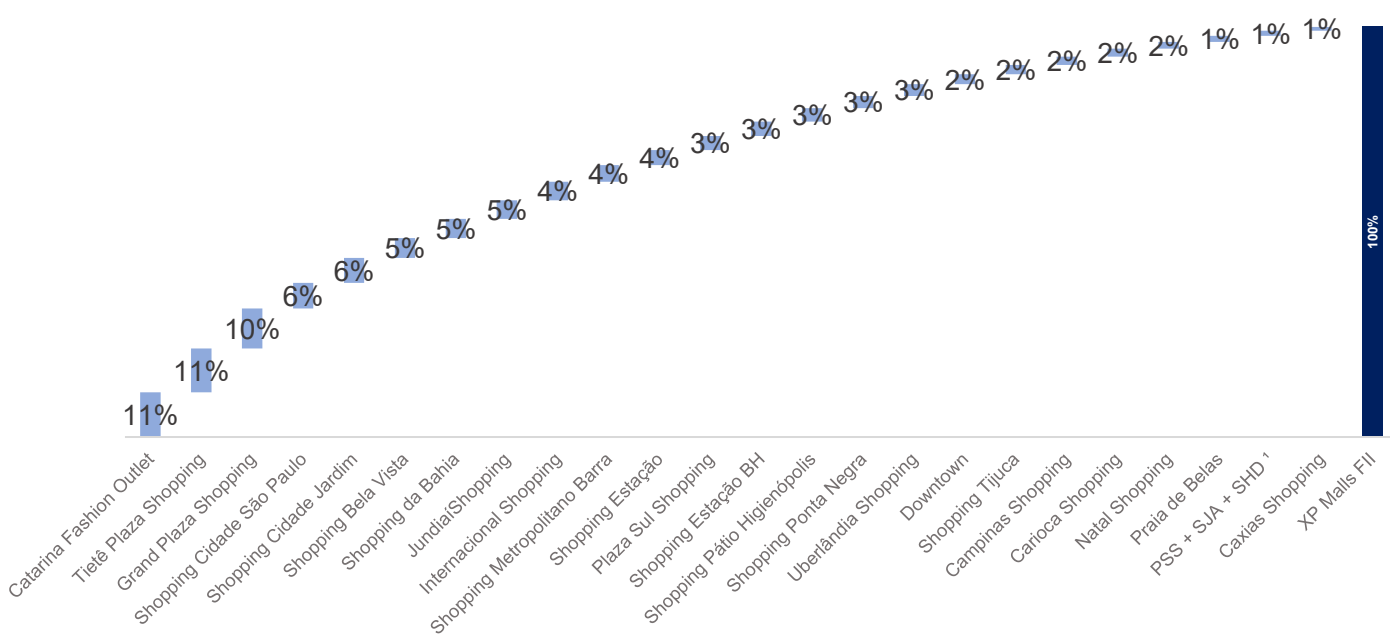


Shopping Centers

Carteira

Em setembro/25 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na [página 10](#)) do Fundo era composta por 26 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 968 mil m² e mais de 5.005 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 333.000 m².

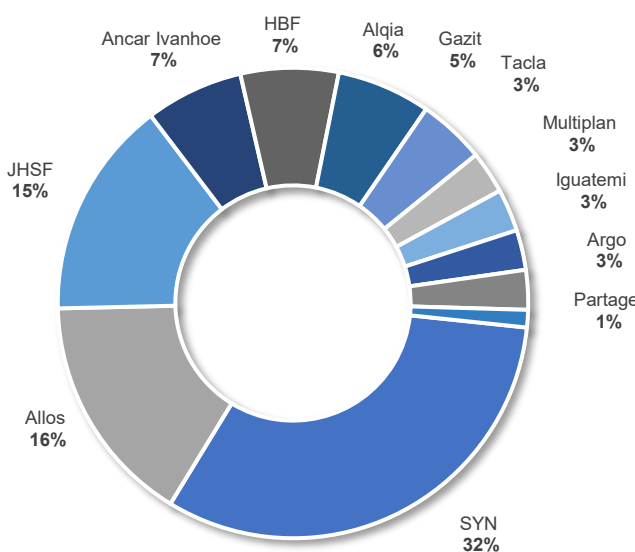
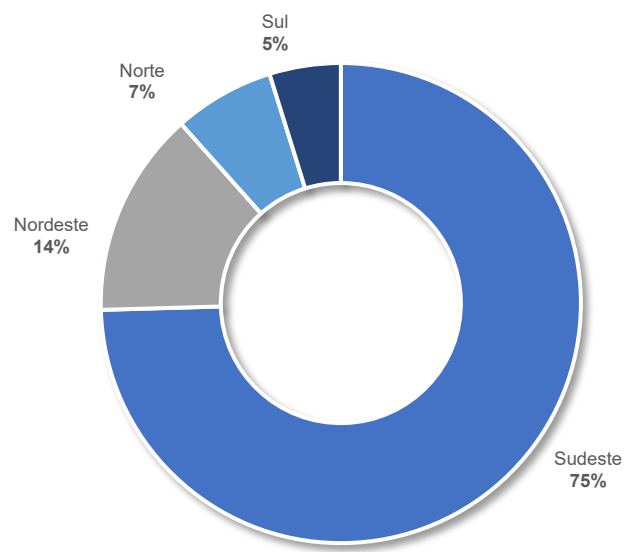
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



¹ PSS = Partage Santana Shopping; SJA = Shops Jardins 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



¹ 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, 1.100

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

São Paulo, SP

Shopping Pátio Higienópolis

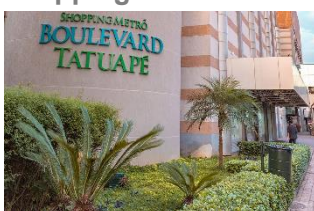


Av. Higienópolis, 618

Administrador: **Iguatemi**
ABL Total: **34.992 m²**
Qtde. lojas: **260**
Participação: **10,04%**
Inauguração: **1999**

São Paulo, SP

Shopping Metrô Boulevard Tatuapé



R. Gonçalves Crespo, 78

Administrador: **AD Shoppings**
ABL Total: **18.920 m²**
Qtde. lojas: **300**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

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

Partage Santana Shopping



Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: **Partage**
ABL Total: **26.565 m²**
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.

São Paulo, SP

Shopping Metrô Tatuapé



Rua Domingos Agostim, 91

Administrador: **AD Shoppings**
ABL Total: **36.462 m²**
Qtde. lojas: **300**
Participação: **4,53%**
Inauguração: **1997**

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**

Shopping Centers em Operação

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

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

Jundiaí, SP

JundiaíShopping



Av. 9 de Julho, 3.333

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 e 17**
Inauguração: **1998**

Rio de Janeiro, RJ

Carioca Shopping



Av. Vicente de Carvalho, 909

Administrador: **Allos**
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**

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**

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**

Rio de Janeiro, RJ

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3.000

Administrador: **Alqia**
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, 11.833

Administrador: **Allos**
ABL Total: **37.530 m²**
Qtde. lojas: **239**
Participação: **40,00%**
Inauguração: **2012**

Shopping Centers em Operação

Natal, RN

Natal Shopping



Av. Sem. Salgado Filho, 2.234

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

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: **HBF**
ABL Total: **36.837 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **62,00%**
Inauguração: **2013**

Porto Alegre, RS

Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1.481

Administrador: **Iguatemi**
ABL Total: **47.704 m²**
Qtde. lojas: **235**
Participação: **23,00%**
Inauguração: **1991**

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

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

Fortaleza, CE

Shopping Iguatemi Bosque



Av. Washington Soares, 85

Administrador: **JCC**
ABL Total: **90.079 m²**
Qtde. lojas: **480**
Participação: **5,50%**
Inauguração: **1982**

Glossário

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

Abrasce:	Associação Brasileira de <i>Shopping Centers</i> .
Área Bruta Locável ou 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.
ABL Próprio:	Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo no <i>Shopping Center</i> .
Capex:	<i>Capital Expenditure</i> , é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um <i>Shopping Center</i> .
Custo de Ocupação:	Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (condomínio) + fundo de promoção dividido pelas vendas totais, ou seja, é o custo total de uma loja como percentual de vendas.
Cap rate:	É o valor da renda anual do <i>Shopping Center</i> , medida pelo <i>NOI</i> , dividida pelo valor do investimento.
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.
Leasing Spread:	Comparação entre o aluguel mínimo médio do novo contrato e o último aluguel mínimo faturado do contrato antigo para o mesmo espaço.
Mall:	Aluguel de áreas comuns (corredores) dos <i>Shoppings Centers</i> para a colocação de <i>stands</i> , quiosques e similares.
Mídia ou Merchandising:	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
Mix de Lojas:	Plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas pelo <i>Shopping Center</i> , de modo a gerar conveniência lucrativa para os lojistas e para os empreendedores dos <i>Shopping Centers</i> . Tradicionalmente, os <i>Shopping Centers</i> dividem suas categorias de lojas em alimentação, artigos domésticos, vestuário, lazer, conveniência, serviços, entre outros.
Net Operating Income ou NOI:	Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do <i>Shopping Center</i> (aluguel mínimo, aluguel variável, <i>mall</i> , mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do <i>Shopping Center</i> (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).
NOI Caixa:	<i>NOI</i> do <i>Shopping Center</i> já descontada a inadimplência líquida do período.
Same Store Sales ou SSS:	Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.
Same Store Rent ou SSR:	Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.
Satélite:	Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Âncoras e destinadas ao comércio em geral.
Taxa de Ocupação:	ABL total alugado dividido pela ABL total.
Vacância	ABL próprio total vago dividido pela ABL próprio total.
Vendas totais	Refere-se as vendas declaradas nas lojas de cada <i>Shopping Center</i>



Canais:

 ri@xpasset.com.br

 xpml.xpasset.com.br

 [/company/xpasset](https://www.linkedin.com/company/xpasset)

 [@XPAssetManagement](https://www.youtube.com/@XPAssetManagement)

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária