



**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\$ 7.034.476.644,18

**Quantidade Cotistas:**

748.369 \*

**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.

\* Posição de cotistas referentes a maio/26

### Comentário do Gestor

O mês de maio/26 foi marcado por um ambiente ainda desafiador para o varejo brasileiro, apesar do impulso proporcionado pelo Dia das Mães, segunda principal data comemorativa do calendário varejista. Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), as vendas relacionadas à data cresceram 3,6% em relação ao ano anterior, representando o terceiro ano consecutivo de crescimento e demonstrando a relevância desta data para o varejo. Entretanto, o cenário de inflação ainda elevada, juros em patamares restritivos e maior comprometimento da renda das famílias, são fatores que seguem influenciando as decisões de consumo e favorecendo a preferência das famílias a destinar recursos aos gastos mais essenciais.

Apesar desse ambiente macroeconômico, o setor de *shopping centers* continuou demonstrando resiliência, sustentado por ativos dominantes, elevado nível de ocupação e um *mix* cada vez mais diversificado, com maior participação de operações de alimentação, serviços e entretenimento, que contribuem para ampliar a recorrência de visitas e fortalecer o fluxo de consumidores. Nesse cenário, o XP Malls permanece bem posicionado para capturar as oportunidades do setor, apoiado em um portfólio de ativos líderes em suas regiões de atuação e em uma gestão ativa focada na otimização do *mix* de lojas, na disciplina financeira e na geração recorrente de resultados. A combinação entre qualidade dos ativos e execução operacional reforça a capacidade do Fundo de atravessar diferentes ciclos econômicos, preservando a geração de valor e a remuneração aos cotistas.

No setor de *shopping centers* é possível observar uma mudança gradual no comportamento do consumidor brasileiro, que tem priorizado compras mais planejadas e experiências de maior valor agregado. Nesse cenário, os *shopping centers* reforçam sua posição como plataformas integradas de consumo, reunindo varejo, gastronomia, serviços e entretenimento em um único ambiente. Essa dinâmica beneficia empreendimentos dominantes e bem posicionados, características presentes no portfólio do XP Malls, que segue investindo na qualificação do *mix* de operações, na melhoria contínua da experiência dos consumidores e na gestão ativa de seus ativos, fortalecendo sua capacidade de geração de valor e capturando oportunidades de crescimento de longo prazo.

Os principais indicadores operacionais do XP Malls mantiveram desempenho consistente ao longo do mês de maio, refletindo a qualidade do portfólio e a efetividade da gestão ativa. As Vendas/m<sup>2</sup> anualizadas atingiram R\$ 1.757/m<sup>2</sup>, representando crescimento de 4,0% em relação ao mesmo período de 2025, enquanto o *NOI* Caixa/m<sup>2</sup> mensal permaneceu em R\$ 130/m<sup>2</sup>, em linha com o desempenho observado no ano anterior. Complementando esse resultado, os indicadores *Same Store Sales* (SSS) e *Same Store Rent* (SSR) registraram crescimento de 6,5% e 6,2%, respectivamente, evidenciando a evolução das vendas dos lojistas e a capacidade do Fundo de capturar esse desempenho por meio da evolução das receitas de locação.

Apresentamos no relatório gerencial do XP Malls o *guidance* para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximo semestre ([Página 4](#)), além do cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 ([Página 5](#)).

A estrutura de XP Malls, Omni Malls e Neomall (ambos integralmente detidos pelo XP Malls) somadas encerraram o mês de fevereiro/26 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 2,42/cota (considerando a quantidade de cotas após da 14ª emissão do XP Malls).

Por fim, reforçamos que a tabela de Fluxo Financeiro abaixo demonstra o resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período.

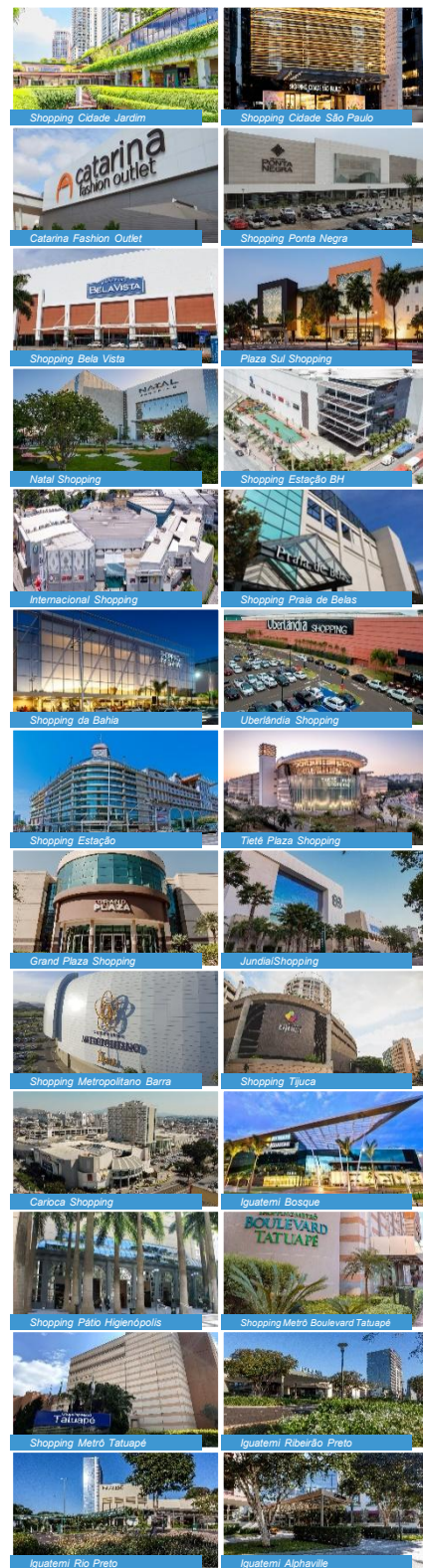
### Distribuição de Rendimentos

No dia 18/06/2026 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92' por cota, com pagamento em 25/06/26 para os detentores de cotas em 18/06/26.

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.

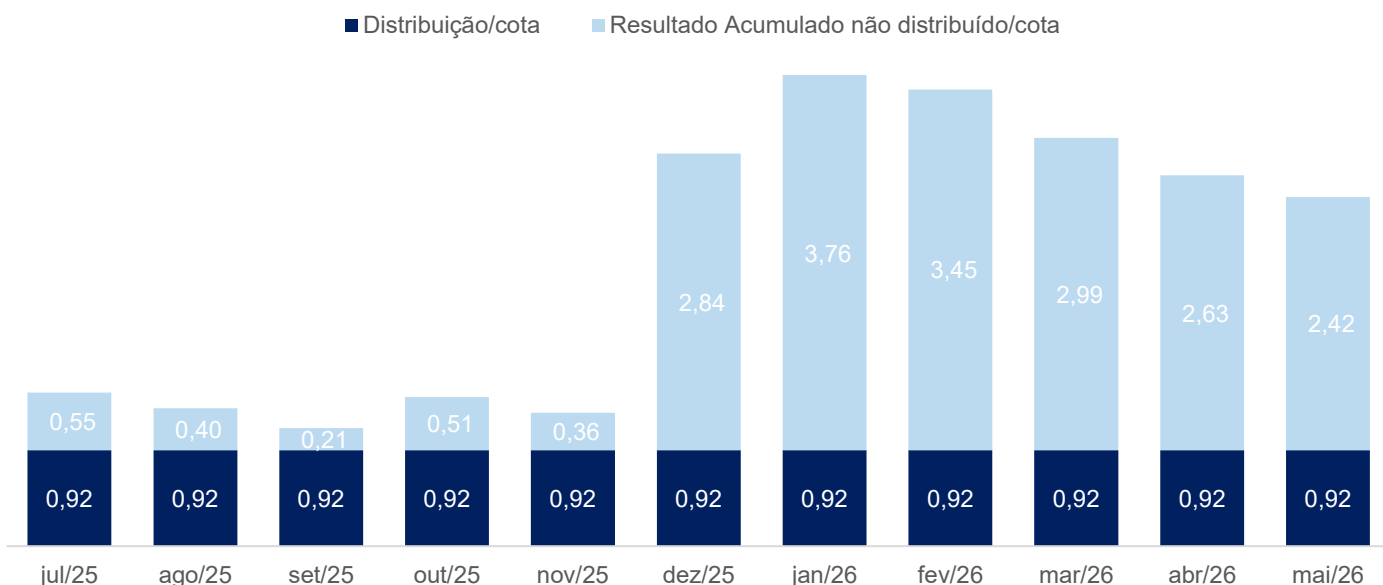
Fluxo Financeiro <sup>4</sup>	Mai/26	Ano	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>66.710.631</b>	<b>319.186.010</b>	<b>903.924.032</b>
Receita Imobiliária	62.212.512	238.629.457	594.334.159
Lucro Imobiliário *	1.677.390	66.459.326	274.186.734
Receitas FII	507.102	3.528.983	15.115.294
Receita Renda Fixa	2.313.627	10.568.244	20.287.846
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-11.474.884</b>	<b>-52.372.521</b>	<b>-138.412.879</b>
Despesas Operacionais	-6.687.160	-28.066.489	-79.829.767
Despesa Financeira	-4.787.724	-24.306.032	-58.583.112
<b>Resultado</b>	<b>55.235.747</b>	<b>266.813.489</b>	<b>765.511.153</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>59.163.411</b>	<b>285.392.381</b>	<b>654.675.562</b>
<b>Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas</b>	<b>0</b>	<b>152.016</b>	<b>769.443</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>
<b>Resultado acumulado não distribuído</b>	<b>155.765.994</b>		

<sup>1</sup> Valor do rendimento por cota de R\$ 0,92. <sup>2</sup>Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. <sup>3</sup>Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, custódia, gestão e escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, IR sobre ganho de capital, etc; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com os CRI. <sup>4</sup> A tabela de Fluxo Financeiro demonstrada acima soma o resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período.

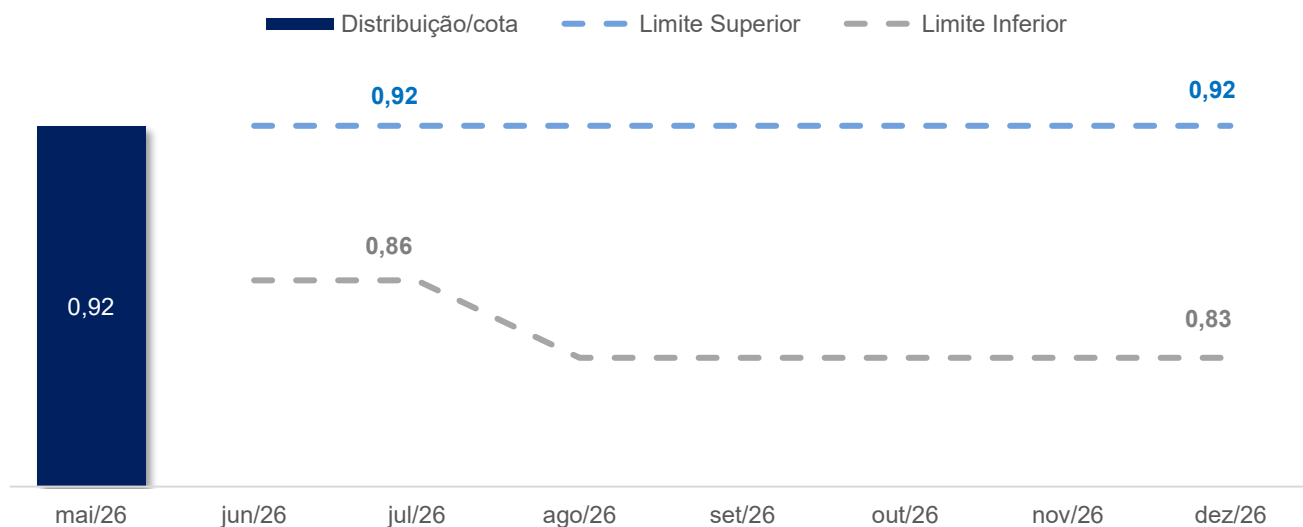


### Guidance de Distribuição de Rendimentos

O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuição mensal por cota do XP Malls e o resultado acumulado não distribuído, considerando a quantidade de cotas atual do XP Malls.

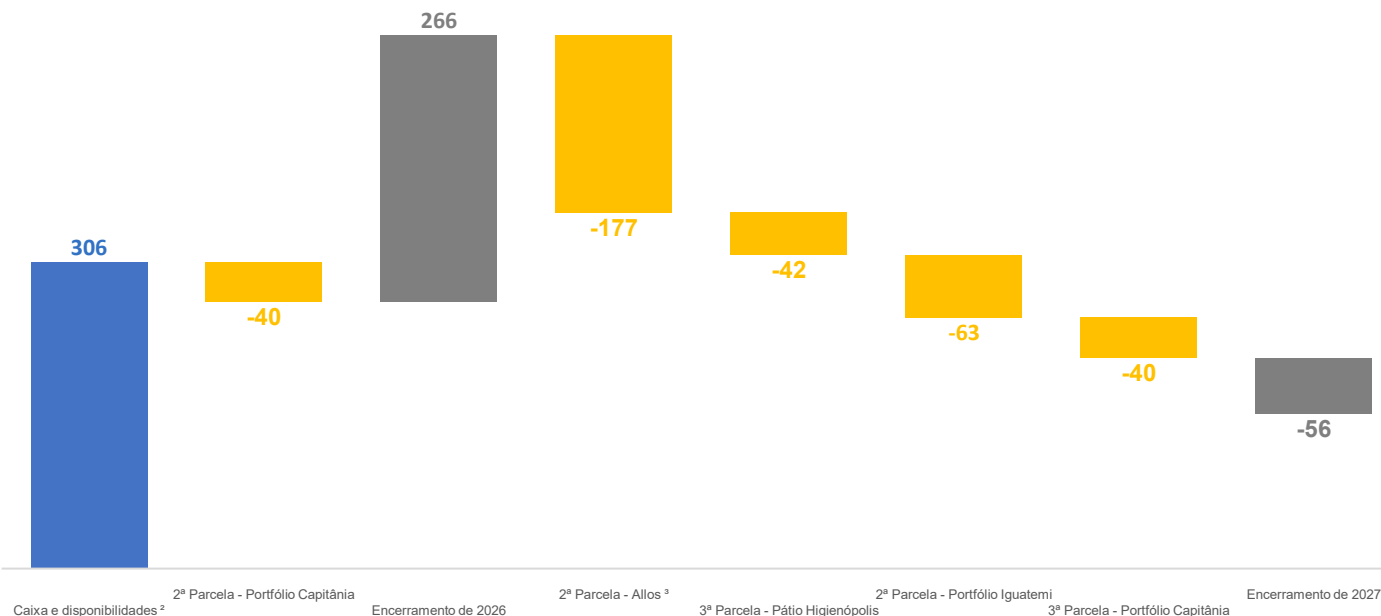


O gráfico abaixo apresenta o *guidance* de distribuição de rendimentos do XP Malls até o encerramento do próximo semestre, com o intuito de oferecer maior previsibilidade ao cotista, ao mesmo tempo em que preserva a flexibilidade necessária para ajustes de acordo com a evolução dos resultados e das condições de mercado.



## Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo<sup>1</sup>

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



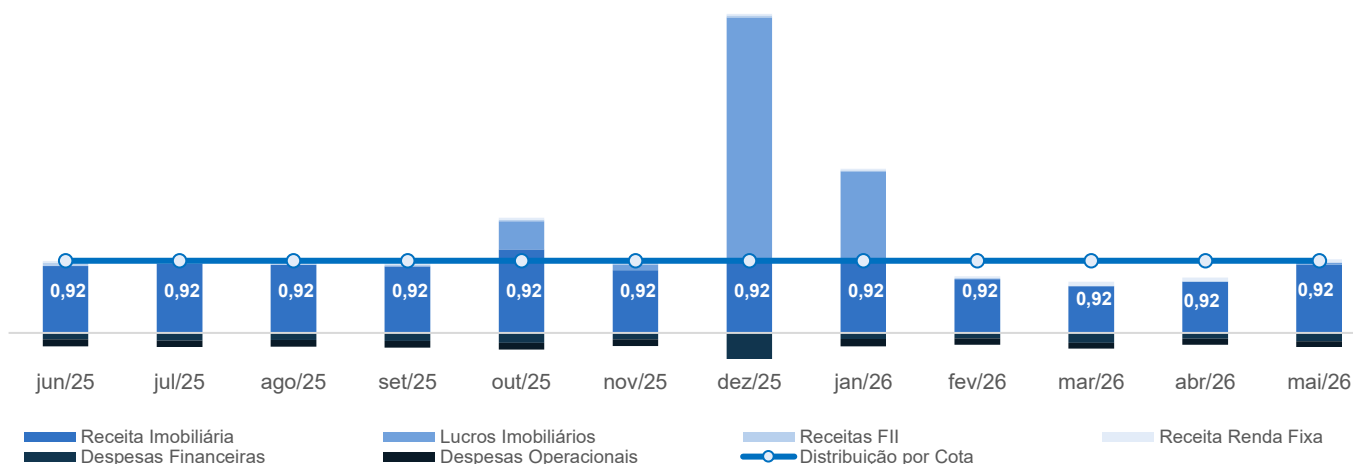
Vale ressaltar que as parcelas se referem a transações realizadas para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls FII é reconhecido como um Fundo de portfólio de alta qualidade e a gestora buscou seguir essa tendência com as últimas aquisições, algo que inclusive pode ser observado pela geração mensal de resultados que reflete a boa performance do portfólio e da melhoria dos *KPIs* por m<sup>2</sup> 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 7](#).

Prazo	Aquisição	Valor (R\$ mm) <sup>4</sup>	Data de Pagamento	Fato Relevante
2026	2ª Parcela – Portfólio Capitânia	40,0	Out/26	<a href="#">Link</a>
2027	2ª Parcela – Portfólio Allos <sup>3</sup>	177,1	Jan/27	<a href="#">Link</a>
	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	42,7	Abr/27	<a href="#">Link</a>
	2ª Parcela – Portfólio Iguatemi	62,6	Mar/27	<a href="#">Link</a>
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	40,0	Out/27	<a href="#">Link</a>

<sup>1</sup> Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI e ocorrência de *Eam-out* para desembolsos ou recebimentos. | <sup>2</sup> Estão sendo considerados a posição de caixa dos FIIs acessórios ao XP Malls (Omni Malls e NeoMall) e as posições listadas de outros FIIs detidos pelo Fundo em 29/05/26. | <sup>3</sup> A 2ª Parcela da Allos pode ser adiada por mais 1 ano, com a correção de CDI + 1,5% a.a. | <sup>4</sup> Considera-se os reajustes aplicáveis nas parcelas até maio/26.

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

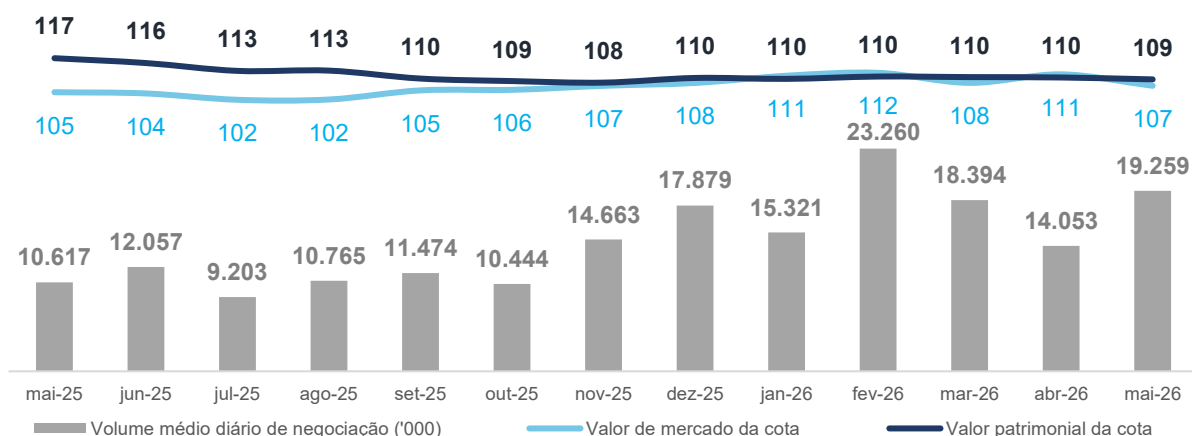


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FII acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

## 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 3,3 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 352 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 16,7 milhões, foi 13,0% abaixo da verificada no mês anterior.

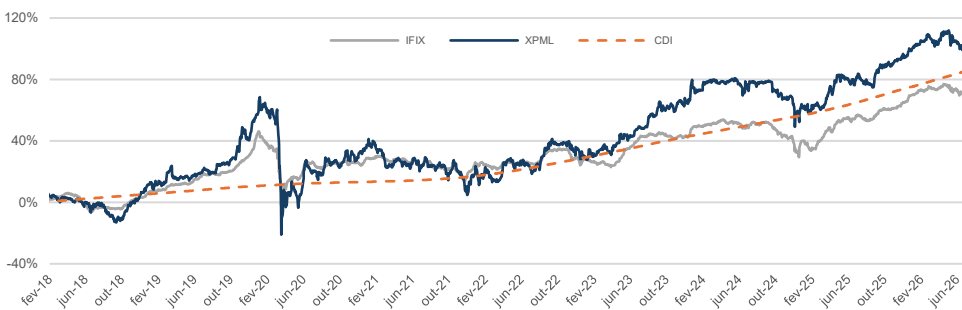
A cota encerrou o mês de jun/26 a **R\$ 104,47**.

XP Malls FII	Jun/26	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	352.073.981	3.695.283.788
Número de Negócios	3.355.135	34.488.907
Giro (% do total de cotas)	5,2%	53,6%
Valor de mercado		6.718.262.506
Quantidade de cotas		64.308.055

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

## Rentabilidade

Abaixo o gráfico do retorno total do XP Malls (XPML11), IFIX e o CDI Líquido<sup>2</sup> desde o início do Fundo em dez/17.



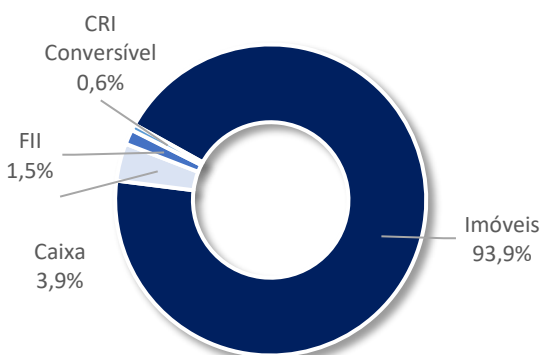
	Mai/26	Ano	12 meses	Desde o início
XPML <sup>1</sup>	-0,97%	0,95%	11,01%	102,07%
IFIX	-0,77%	1,37%	11,19%	72,05%
CDI (Líquido) <sup>2</sup>	0,93%	5,86%	13,45%	85,48%

<sup>1</sup> Retorno Total do XPML: Valorização da cota + Rendimentos;  
<sup>2</sup> 15,00% de alíquota

## Carteira de Ativos

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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



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



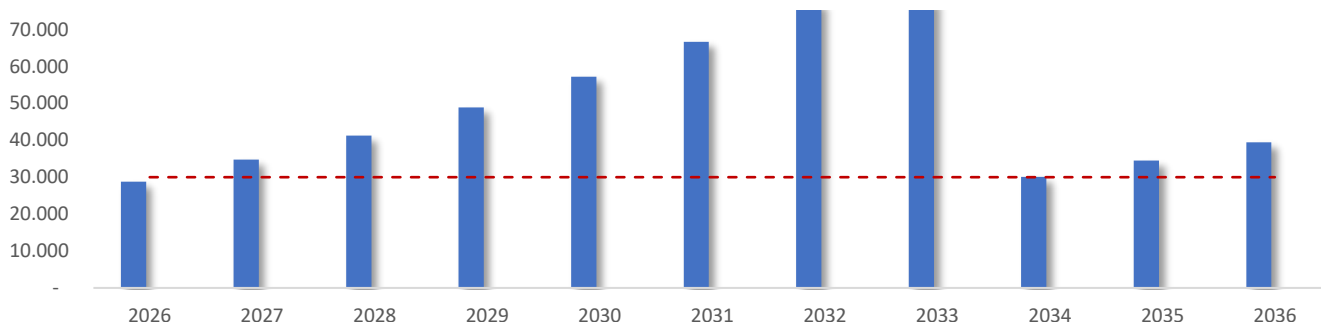
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Jun/26

## Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	145,8	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	155,8	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	177,4	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	54,8	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 consolidado<sup>1</sup> 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. <sup>1</sup>Valores em R\$ Mil

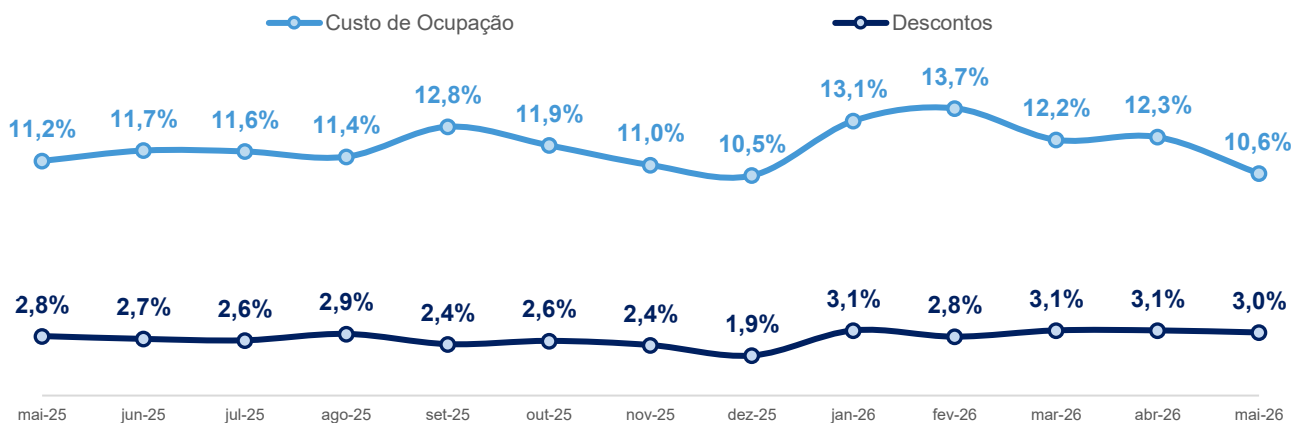
## Indicadores Operacionais e Financeiros – Maio/2026

A seguir os indicadores operacionais e financeiros referentes ao mês de maio/26.

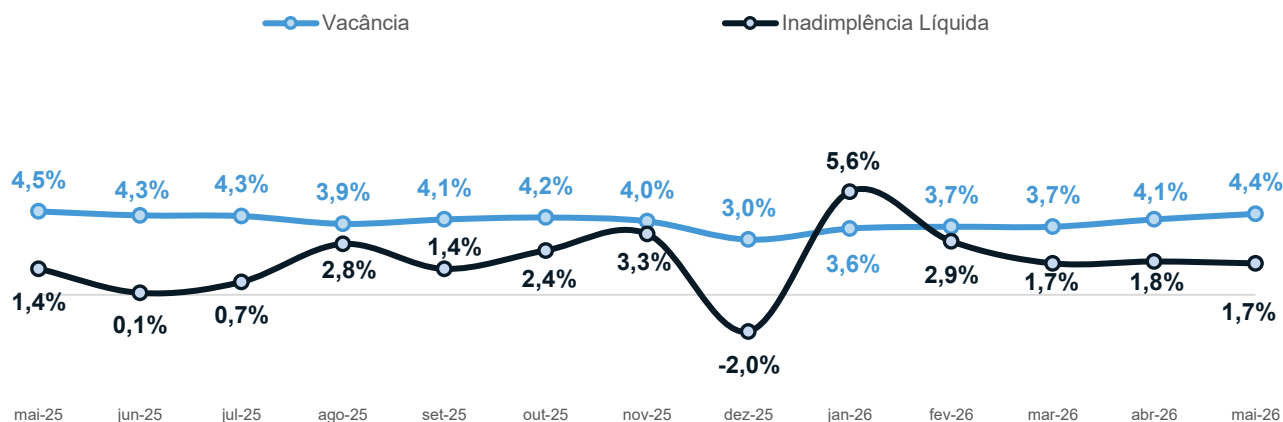
Indicadores Operacionais	Mai-26	Ano (2026)	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	1.139.900	5.459.195	1.048.342
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	274.095	262.095	297.649
Vendas Totais (R\$)	1.778.134.478	8.043.548.613	21.092.083.828
Vendas/m <sup>2</sup> média (R\$)	1.757	1.625	1.704
NOI Caixa (R\$) Acumulado	35.491.776	196.811.201	501.256.365
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	130	151	142
Fluxo de Veículos	937.636	4.101.636	11.513.356
Custo de Ocupação médio (%)	10,6%	12,4%	11,9%
Descontos / Faturamento médio (%)	3,0%	3,0%	2,7%
Vacância (% ABL) média	4,4%	3,9%	3,9%
Inadimplência Líquida (%)	1,7%	2,6%	1,6%

Confira o [Glossário](#) para compreender a metodologia de cálculo dos indicadores operacionais acima.

### Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)

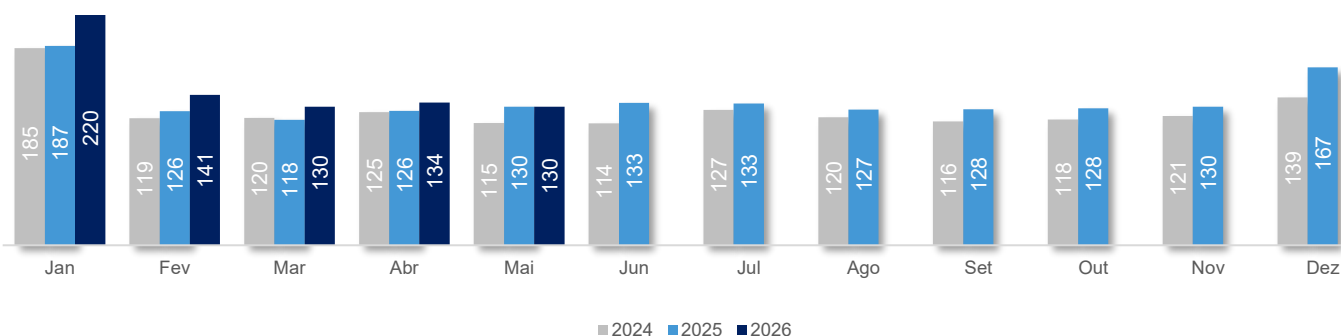


### Inadimplência Líquida (%) e Vacância (% ABL)

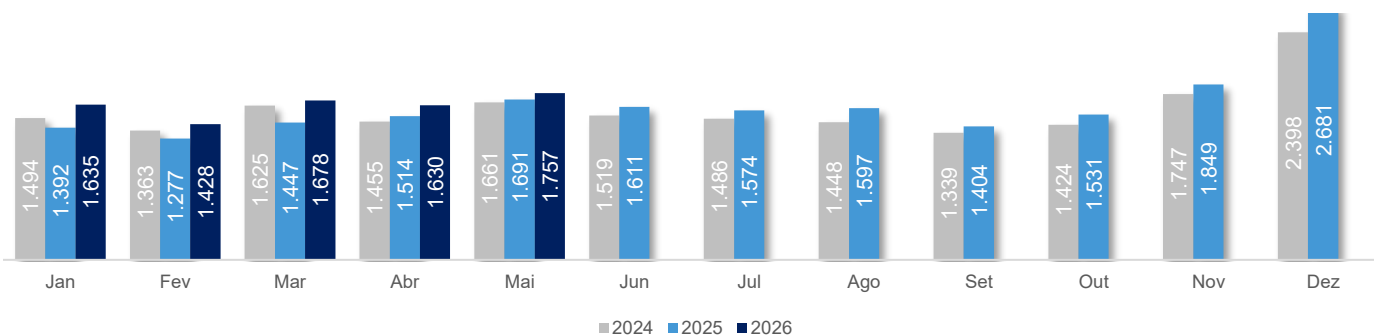


### Indicadores Operacionais e Financeiros – Maio/2026

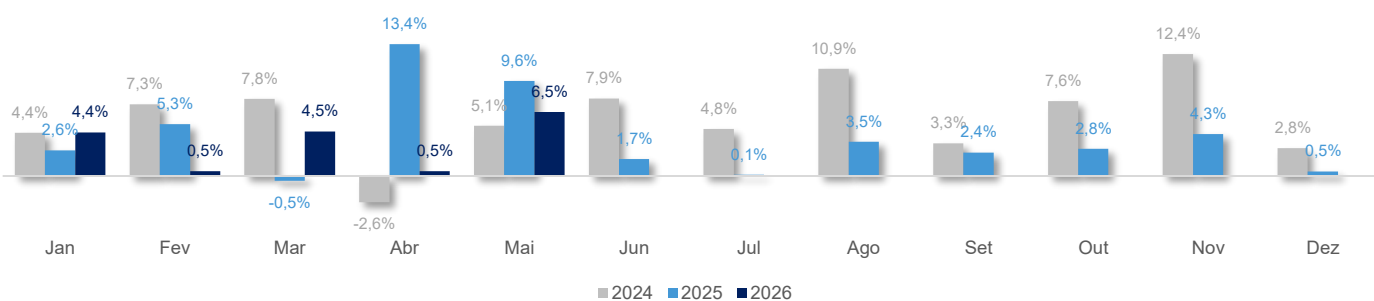
#### NOI Caixa (R\$) / m<sup>2</sup>



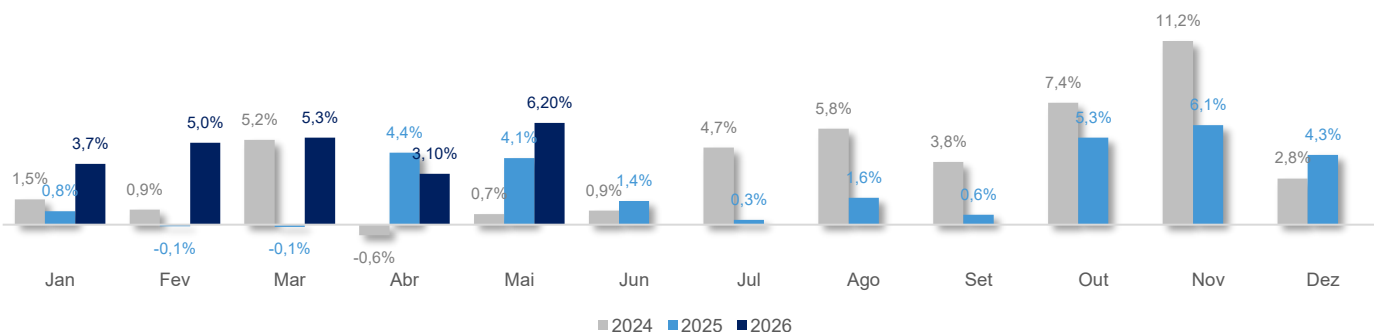
#### Vendas (R\$) / m<sup>2</sup>



#### Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



#### Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas

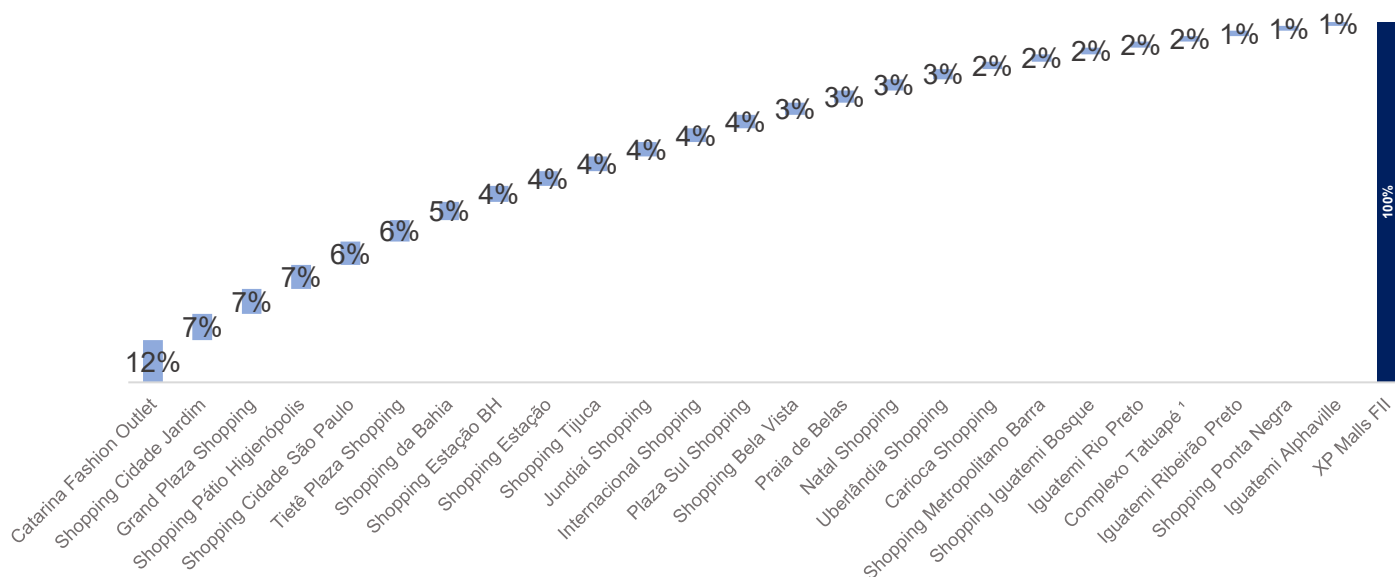


## Shopping Centers

### Carteira

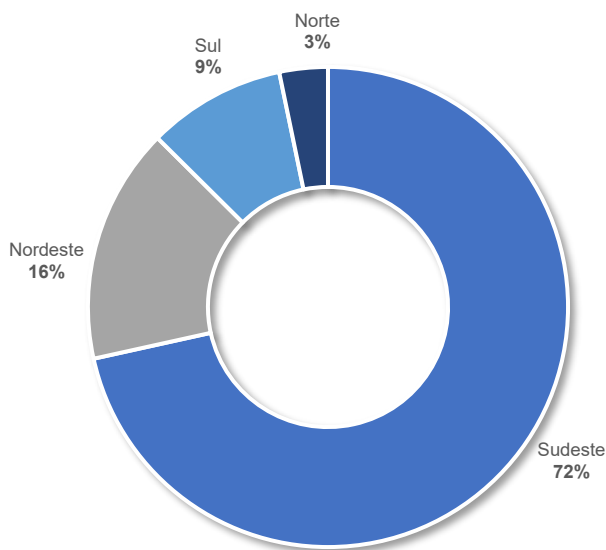
Em maio/26 a carteira imobiliária (conforme metodologia de cálculo explicada no [glossário](#)) do Fundo era composta por 26 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.140 mil m<sup>2</sup> e mais de 5.200 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 274.000 m<sup>2</sup>.

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

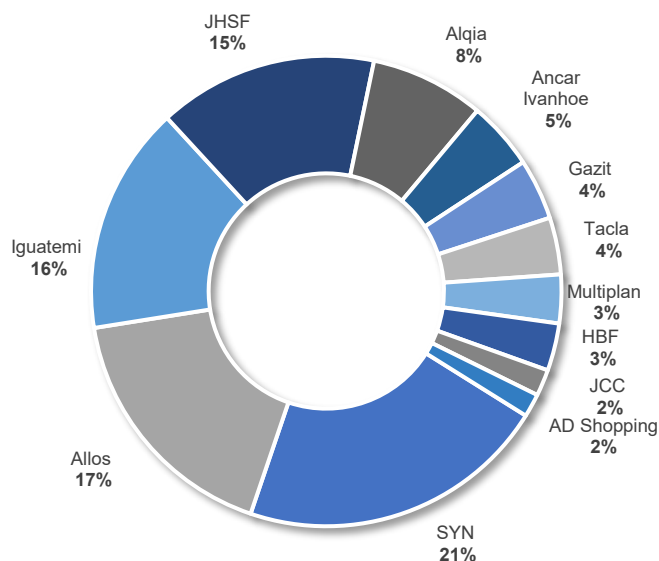


<sup>1</sup> Complexo Tatuapé = Shopping Metrô Tatuapé e Shopping Metrô Boulevard Tatuapé.

### 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 Intercional 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 Intercional 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

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia



Nov/23

Aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping  
Aquisição de 8,00% do Praia de Belas Shopping Center



Dez/23

Aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping  
Aquisição de 35,0% do Shopping Estação



Jan/24

Alienação de 17,5% do Caxias Shopping



Set/24

Alienação de 85,00% do Shopping Cerrado



Jul/24

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

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



Jun/24

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 Metropolitan Barra – 70,00%
- Shopping Cerrado – 85,00%
- Shopping D – 23,00%



Nov/24

Aquisição de 12,86% do Shops Faria Lima e 19,46% da Torre FL Shops <sup>1</sup>



Dez/24

Aquisição de 25,00% do Jundiaí Shopping  
Aquisição de 5,00% do Praia de Belas Shopping Center



Jan/25

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

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

Abr/25

Aquisição de 10,04% do Shopping Pátio Higienópolis <sup>2</sup>



Dez/25

Alienação de participações em 9 shopping centers:

- Tietê Plaza Shopping – 45,00%
- Partage Santana Shopping – 15,00%
- Campinas Shopping – 25,00%
- Grand Plaza Shopping – 20,00%
- Caxias Shopping – 17,50%
- Shopping Downtown – 100,00%
- Shopping Metropolitan Barra – 40,00%
- Shopping Ponta Negra – 39,99%
- Shopping Bela Vista – 14,31%

Nov/25

Alienação de 23,00% do Shopping D

Out/25

Alienação de 4,81% do Internacional Shopping Guarulhos

Out/25

Aquisição de participações em 4 shopping centers:

- Shopping Praia de Belas – 10,00%
- Shopping Metrô Tatuapé – 4,53%
- Shopping Boulevard Metrô Tatuapé – 15,00%
- Shopping Iguatemi Bosque – 5,50%

<sup>1</sup> 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.

## Histórico de Transações



SHOPPING PÁTIO  
HIGIENÓPOLIS

Praia de Belas

IGUATEMI  
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

IGUATEMI  
RIBEIRÃO PRETO

IGUATEMI  
ALPHAVILLE

Mar/26

### Aquisição de participações em 5 shopping centers:

- Shopping Pátio Higienópolis – 9,00%
- Shopping Iguatemi Alphaville – 9,00%
- Shopping Iguatemi Ribeirão – 23,96%
- Shopping São José do Rio Preto – 18,00%
- Shopping Praia de Belas – 7,00%



Mai/26

### Alienação de 30,00% do Shoppers Jardins

### Shopping Centers em Operação

São Paulo, SP

#### Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**  
 ABL Total: **47.953 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **177**  
 Participação: **16,99%**  
 Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

#### Tietê Plaza Shopping



Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1465

Administrador: **SYN**  
 ABL Total: **36.914 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **201**  
 Participação: **45,00%**  
 Inauguração: **2013**

São Paulo, SP

#### Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Allos**  
 ABL Total: **24.375 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **207**  
 Participação: **34,90%**  
 Inauguração: **1994**

São Paulo, SP

#### Shopping Metrô Boulevard Tatuapé



R. Gonçalves Crespo, 78

Administrador: **AD Shoppings**  
 ABL Total: **19.013 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **300**  
 Participação: **15,00%**  
 Inauguração: **2007**

São Paulo, SP

#### Shopping Pátio Higienópolis



Av. Higienópolis, 618

Administrador: **Iguatemi**  
 ABL Total: **34.099 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **260**  
 Participação: **19,04%**  
 Inauguração: **1999**

São José do Rio Preto, SP

#### Shopping Iguatemi Rio Preto



Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 5000

Administrador: **Iguatemi**  
 ABL Total: **46.713 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **185**  
 Participação: **18,00%**  
 Inauguração: **2014**

São Paulo, SP

#### Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **SYN**  
 ABL Total: **16.906 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **147**  
 Participação: **40,00%**  
 Inauguração: **2015**

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: **33.363 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **300**  
 Participação: **4,53%**  
 Inauguração: **1997**

Barueri, SP

#### Shopping Iguatemi Alphaville



Al. Rio Negro, 111 - Alphaville

Administrador: **Iguatemi**  
 ABL Total: **30.970 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **187**  
 Participação: **9,00%**  
 Inauguração: **2011**

Ribeirão Preto, SP

#### Shopping Iguatemi Ribeirão Preto



Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, 900

Administrador: **Iguatemi**  
 ABL Total: **43.336 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **196**  
 Participação: **23,96%**  
 Inauguração: **2013**

Jundiaí, SP

#### JundiaíShopping



Av. 9 de Julho, 3.333

Administrador: **Multiplan**  
 ABL Total: **36.489 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **225**  
 Participação: **25,00%**  
 Inauguração: **2012**

### Shopping Centers em Operação

Guarulhos, SP

#### Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - s/n

Administrador: **Gazit**  
 ABL Total: **75.640 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **390**  
 Participação: **15,09%**  
 Inauguração: **1998**

Santo André, SP

#### Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador: **SYN**  
 ABL Total: **69.812 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **300**  
 Participação: **31,00%**  
 Inauguração: **1997**

Rio de Janeiro, RJ

#### Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3.000

Administrador: **Alqia**  
 ABL Total: **57.000 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **211**  
 Inauguração: **1993**

São Roque, SP

#### Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km 60

Administrador: **JHSF**  
 ABL Total: **50.754 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **265**  
 Participação: **39,99%**  
 Inauguração: **2014**

Rio de Janeiro, RJ

#### Carioca Shopping



Av. Vicente de Carvalho, 909

Administrador: **Allos**  
 ABL Total: **36.285 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **212**  
 Participação: **20,00%**  
 Inauguração: **2001**

Rio de Janeiro, RJ

#### Shopping Metropolitano Barra



Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1.300

Administrador: **SYN**  
 ABL Total: **44.035 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **196**  
 Participação: **30,00%**  
 Inauguração: **2013**

Uberlândia, MG

#### Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

Administrador: **Alqia**  
 ABL Total: **53.506 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **196**  
 Participação: **40,00%**  
 Inauguração: **2012**

Rio de Janeiro, RJ

#### Shopping Tijuca



Av. Maracanã, 987

Administrador: **Allos**  
 ABL Total: **35.476 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **248**  
 Participação: **10,00%**  
 Inauguração: **1996**

Natal, RN

#### Natal Shopping



Av. Sem. Salgado Filho, 2.234

Administrador: **Ancar Ivanhoe**  
 ABL Total: **28.363 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **170**  
 Participação: **45,00%**  
 Inauguração: **1992**

Belo Horizonte, MG

#### Shopping Estação BH



Av. Cristiano Machado, 11.833

Administrador: **Allos**  
 ABL Total: **35.359 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **239**  
 Participação: **40,00%**  
 Inauguração: **2012**

Fortaleza, CE

#### Shopping Iguatemi Bosque



Av. Washington Soares, 85

Administrador: **JCC**  
 ABL Total: **90.079 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **480**  
 Participação: **5,50%**  
 Inauguração: **1982**

Porto Alegre, RS

#### Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1.481

Administrador: **Iguatemi**  
 ABL Total: **49.115 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **235**  
 Participação: **30,00%**  
 Inauguração: **1991**

### Shopping Centers em Operação

Salvador, BA

#### Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **51.143 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **191**  
Participação: **24,99%**  
Inauguração: **2012**

Salvador, BA

#### Shopping da Bahia



Av. Tancredo Neves, 148

Administrador: **Allos**  
ABL Total: **71.077 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **418**  
Participação: **18,10%**  
Inauguração: **1975**

Manaus, AM

#### Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador: **HBF**  
ABL Total: **40.451 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **152**  
Participação: **22,01%**  
Inauguração: **2013**

Curitiba, PR

#### Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2.775

Administrador: **Tacla**  
ABL Total: **30.539 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **149**  
Participação: **35,00%**  
Inauguração: **1997**

## 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

<b>Abrasca:</b>	Associação Brasileira de <i>Shopping Centers</i> .
<b>Área Bruta Locável ou ABL:</b>	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.
<b>ABL Próprio:</b>	Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo no <i>Shopping Center</i> .
<b>Capex:</b>	<i>Capital Expenditure</i> , é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um <i>Shopping Center</i> .
<b>Custo de Ocupação:</b>	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.
<b>Cap rate:</b>	É o valor da renda anual do <i>Shopping Center</i> , medida pelo <i>NOI</i> , dividida pelo valor do investimento.
<b>Inadimplência Líquida:</b>	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.
<b>Leasing Spread:</b>	Comparação entre o aluguel mínimo médio do novo contrato e o último aluguel mínimo faturado do contrato antigo para o mesmo espaço.
<b>Mall:</b>	Aluguel de áreas comuns (corredores) dos <i>Shoppings Centers</i> para a colocação de <i>stands</i> , quiosques e similares.
<b>Mídia ou Merchandising:</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
<b>Mix de Lojas:</b>	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.
<b>Net Operating Income ou NOI:</b>	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).
<b>NOI Caixa:</b>	<i>NOI</i> do <i>Shopping Center</i> já descontada a inadimplência líquida do período.
<b>Same Store Sales ou SSS:</b>	Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.
<b>Same Store Rent ou SSR:</b>	Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.
<b>Satélite:</b>	Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Âncoras e destinadas ao comércio em geral.
<b>Taxa de Ocupação:</b>	ABL total alugado dividido pela ABL total.
<b>Vacância</b>	ABL próprio total vago dividido pela ABL próprio total.
<b>Vendas totais</b>	Refere-se as vendas declaradas nas lojas de cada <i>Shopping Center</i>



## Canais:

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

 [xpml.xpasset.com.br](http://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](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária