



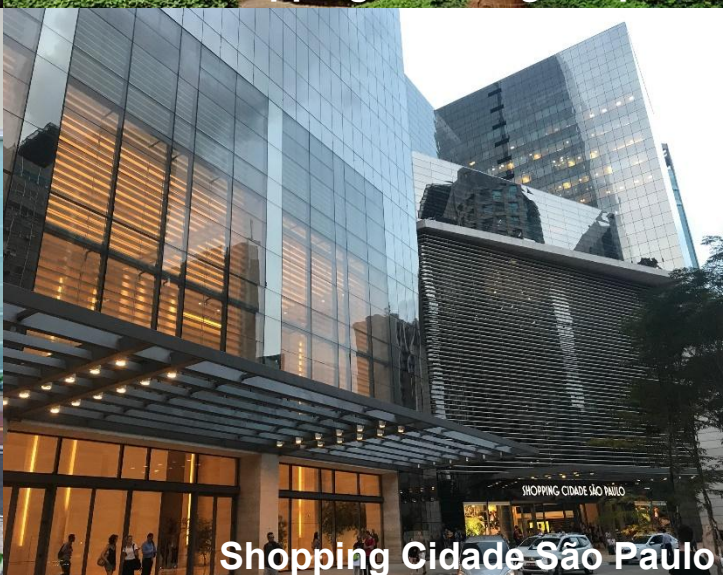
Catarina Fashion Outlet



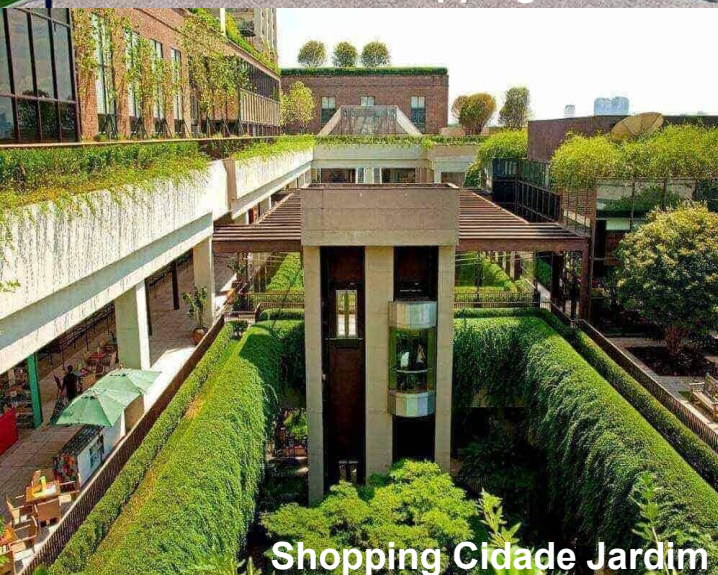
Shopping Pátio Higienópolis



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\$ 7.029.017.276,79

Quantidade Cotistas:

778.926

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 junho encerrou o primeiro semestre de 2026 em um ambiente macroeconômico ainda desafiador para o consumo das famílias. A manutenção das taxas de juros em patamares elevados, aliada ao maior comprometimento da renda e às condições de crédito mais restritivas, continuou influenciando as decisões de compra ao longo do período. Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), o varejo brasileiro registrou retração real de 2,8% em junho na comparação com o mesmo período do ano anterior, refletindo um consumidor mais seletivo e cauteloso. Apesar desse cenário, datas sazonais do varejo, como por exemplo o Dia dos Namorados e as Festas Juninas contribuíram para sustentar o desempenho de segmentos como alimentação, vestuário e lazer, amenizando parcialmente os efeitos do ambiente macroeconômico sobre o consumo.

No setor de *shopping centers*, junho também foi influenciado pela realização da Copa do Mundo FIFA 2026. A concentração de partidas em horários comerciais provocou uma redução pontual do fluxo de consumidores durante os períodos dos jogos, fenômeno historicamente observado em grandes eventos esportivos dessa magnitude. Em contrapartida, operações de alimentação, bares, restaurantes e entretenimento instaladas nos empreendimentos registraram incremento de demanda em diversas praças, reforçando o papel dos *shopping centers* como espaços de convivência e lazer. Embora tenha impactado temporariamente a dinâmica de visitas, a Copa não alterou os fundamentos do setor, que segue sustentado por elevados níveis de ocupação, crescimento dos aluguéis e ativos cada vez mais diversificados, capazes de oferecer experiências que vão além do consumo tradicional.

Nesse contexto, o XP Malls permaneceu alinhado às principais tendências observadas no setor, apoiado em um portfólio composto por ativos dominantes em suas regiões de atuação e por uma estratégia de gestão ativa focada na otimização do *mix* de operações, fortalecimento do relacionamento com lojistas e disciplina na alocação de capital. Os indicadores operacionais do Fundo seguiram demonstrando resiliência, mesmo diante de um cenário econômico mais restritivo e de impactos pontuais decorrentes da Copa do Mundo. Com o encerramento do primeiro semestre, o XP Malls permanece bem posicionado para capturar as oportunidades do segundo semestre do ano, que historicamente se mostrou o mais forte para o varejo, impulsionado por datas relevantes como Dia dos Pais, Dia das Crianças, Black Friday e Natal, reforçando a expectativa de continuidade da geração consistente de resultados.

Apresentamos no relatório gerencial do XP Malls uma nova sessão: Destaques do Portfólio, onde apresentaremos periodicamente os empreendimentos que compõem o portfólio do XP Malls, destacando suas características, investimentos e perspectivas, neste relatório trouxemos o Shopping Cidade São Paulo (Página 4); o *guidance* para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximo semestre (Página 6), além do cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 (Página 7).

A estrutura de XP Malls, Omni Malls e Neomall (ambos integralmente detidos pelo XP Malls) somadas encerraram o mês de junho/26 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 2,35/cota.

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

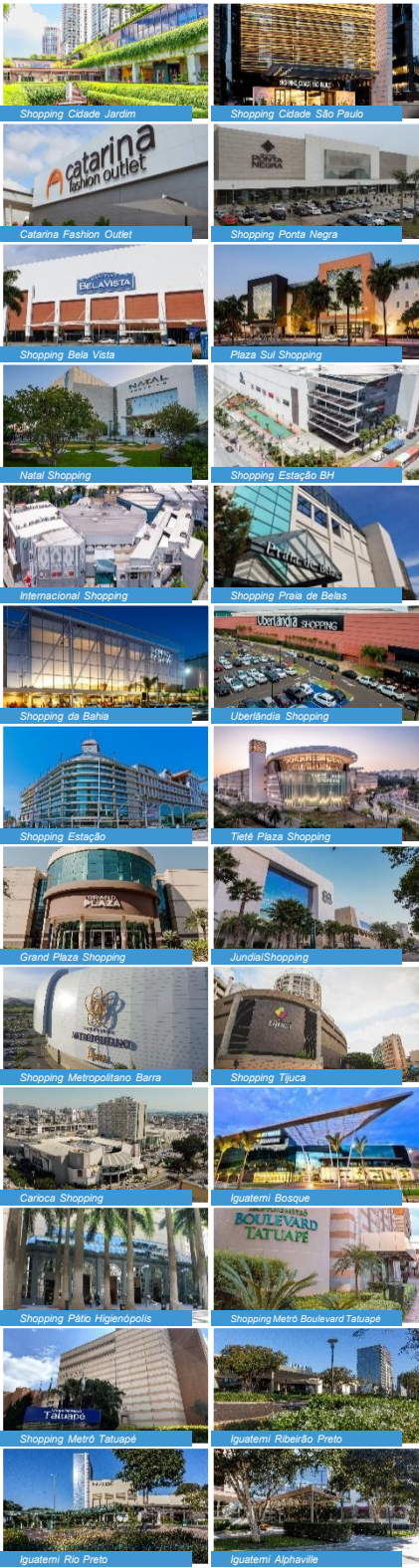
Distribuição de Rendimentos

No dia 17/07/2026 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92' por cota, com pagamento em 24/07/26 para os detentores de cotas em 17/07/26.

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 ⁴	Jun/26	Ano	12 meses
Receitas ²	66.125.056	385.311.066	917.890.541
Receita Imobiliária	63.773.110	302.402.567	609.719.629
Lucro Imobiliário [*]	0	66.459.326	274.186.734
Receitas FII	507.102	4.036.085	13.011.410
Receita Renda Fixa	1.844.843	12.413.087	20.972.769
Despesas ³	-12.188.858	-64.561.379	-140.958.868
Despesas Operacionais	-6.665.082	-34.731.572	-81.913.003
Despesa Financeira	-5.523.776	-29.829.808	-59.045.865
Resultado	53.936.197	320.749.686	776.931.673
Rendimento distribuído	59.163.411	344.403.776	660.886.405
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	152.016	769.443
Distribuição média / cota	0,92	0,92	0,92
Resultado acumulado não distribuído	151.342.831		

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 A tabela de Fluxo Financeiro demonstrada acima soma o resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período.



Destaques do Portfólio: Shopping Cidade São Paulo

Nesta seção do relatório Gerencial, apresentaremos periodicamente os empreendimentos que compõem o portfólio do XP Malls, destacando suas características, investimentos e perspectivas. Nesta edição, o destaque é o **Shopping Cidade São Paulo**.

Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade São Paulo

Inaugurado em 2015 no coração da Avenida Paulista, o Shopping Cidade São Paulo combina localização privilegiada, público altamente qualificado e intenso fluxo de consumidores. Inserido em um dos principais polos financeiros, culturais e turísticos do país, o ativo atende simultaneamente os públicos corporativo, residencial, estudantil e turístico, o que sustenta uma demanda diversificada ao longo de toda a semana.

17 mil m²

de ABL total do empreendimento

~12 milhões

de visitantes por ano

86%

do público pertence às classes A e B

R\$ 348

de consumo médio por visitante -
2x a média da região Sudeste

A força da localização

1,5 milhão

pessoas circulam diariamente
pela Avenida Paulista

285 mil

pessoas nas áreas
primária e secundária

50 mil

passageiros por dia na
estação Trianon-MASP

32 mil

estabelecimentos
comerciais na região

2.400 m²

de jardim a céu aberto
integrado ao empreendimento

150 lojas

com *mix* diversificado de
varejo, gastronomia e serviços

O que o Cidade São Paulo representa para o XP Malls

O Shopping Cidade São Paulo representa uma exposição estratégica do XP Malls a um ativo único e de difícil replicação, localizado no coração da Avenida Paulista, uma das regiões de maior relevância econômica, cultural e turística do país. Sua localização privilegiada, associada ao elevado fluxo de pessoas, à qualidade do público consumidor e à diversidade de ocasiões de visita, confere ao empreendimento características que vão além do varejo tradicional.

Para o XP Malls, a participação de 40% no ativo combina a qualidade imobiliária de uma localização consolidada com oportunidades de geração de valor por meio da gestão ativa, da evolução do *mix* e da qualificação contínua da experiência. Os investimentos recentes em gastronomia, convivência e ativações reforçam esse posicionamento e contribuem para consolidar o Cidade SP como uma plataforma integrada de consumo, serviços, entretenimento e mídia, fortalecendo sua relevância dentro do portfólio do Fundo no longo prazo.

Destaques do Portfólio: Shopping Cidade São Paulo

Evolução contínua da experiência

Investimentos em gastronomia, áreas de convivência e experiência reforçam o posicionamento do empreendimento, ampliam a recorrência de visitas e fortalecem sua conexão com a Avenida Paulista.

01

NOVA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

A renovação dos ambientes e o fortalecimento da oferta gastronômica ampliam o tempo de permanência e à experiência dos consumidores.



02

JARDIM E ÁREAS DE CONVIVÊNCIA

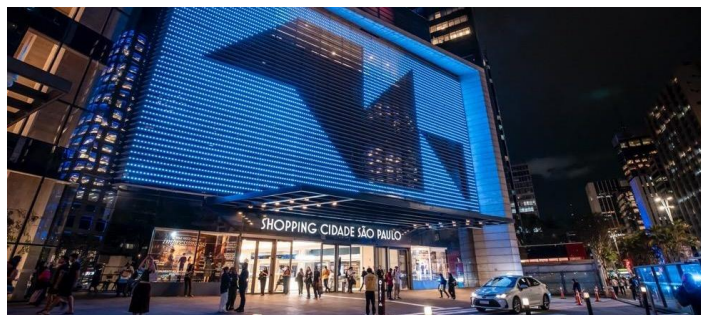
A integração entre natureza, convivência e Avenida Paulista cria um ambiente único dentro do empreendimento.



03

MIX, EXPERIÊNCIA E MÍDIA

O ativo vem se consolidando como plataforma de varejo, experiência e conexão entre consumidores e grandes marcas.



A Avenida Paulista como Plataforma de marcas

Investimentos em gastronomia, áreas de convivência e experiência reforçam o posicionamento do empreendimento, ampliam a recorrência de visitas e fortalecem sua conexão com a Avenida Paulista.



L'Occitane au Brésil - Natal



Natura

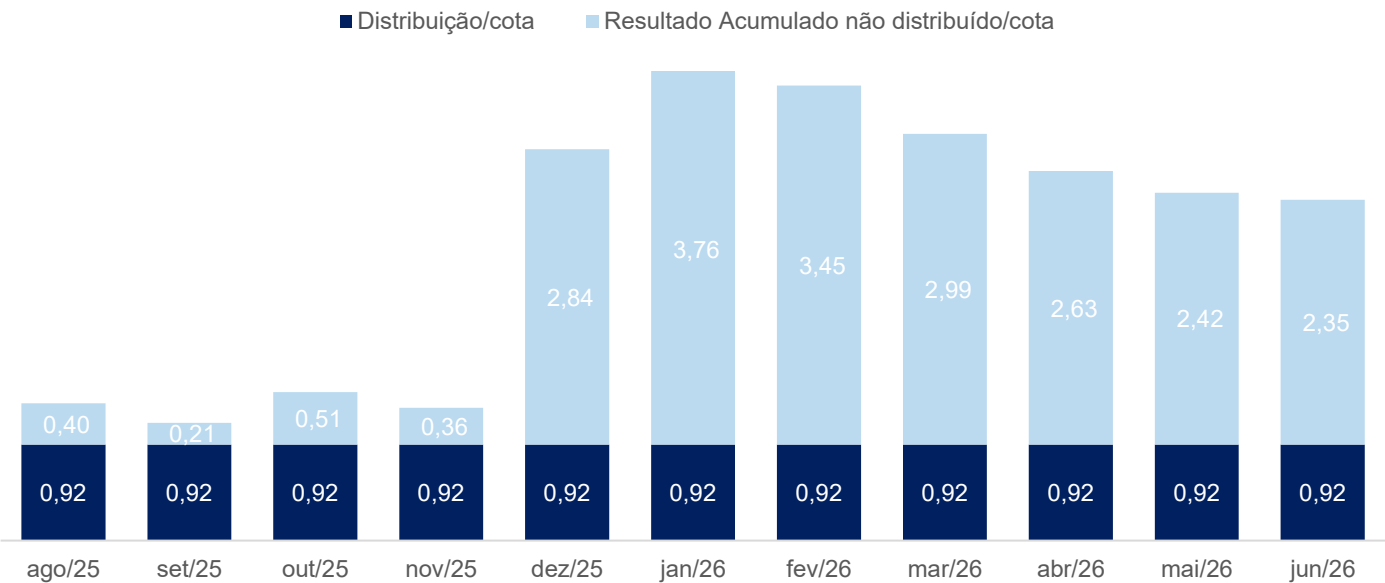


O Boticário - Natal

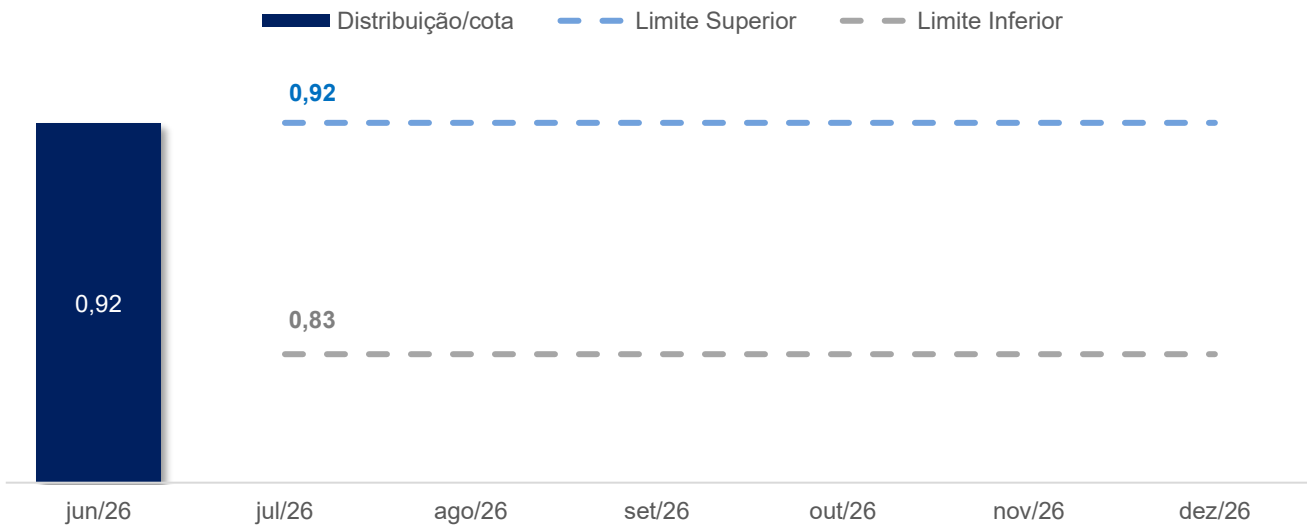
Para o XP Malls, essas iniciativas estão alinhadas à estratégia de gestão ativa do portfólio: ampliar a atratividade dos ativos, aumentar a recorrência de visitas e sustentar a geração de valor no longo prazo.

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.

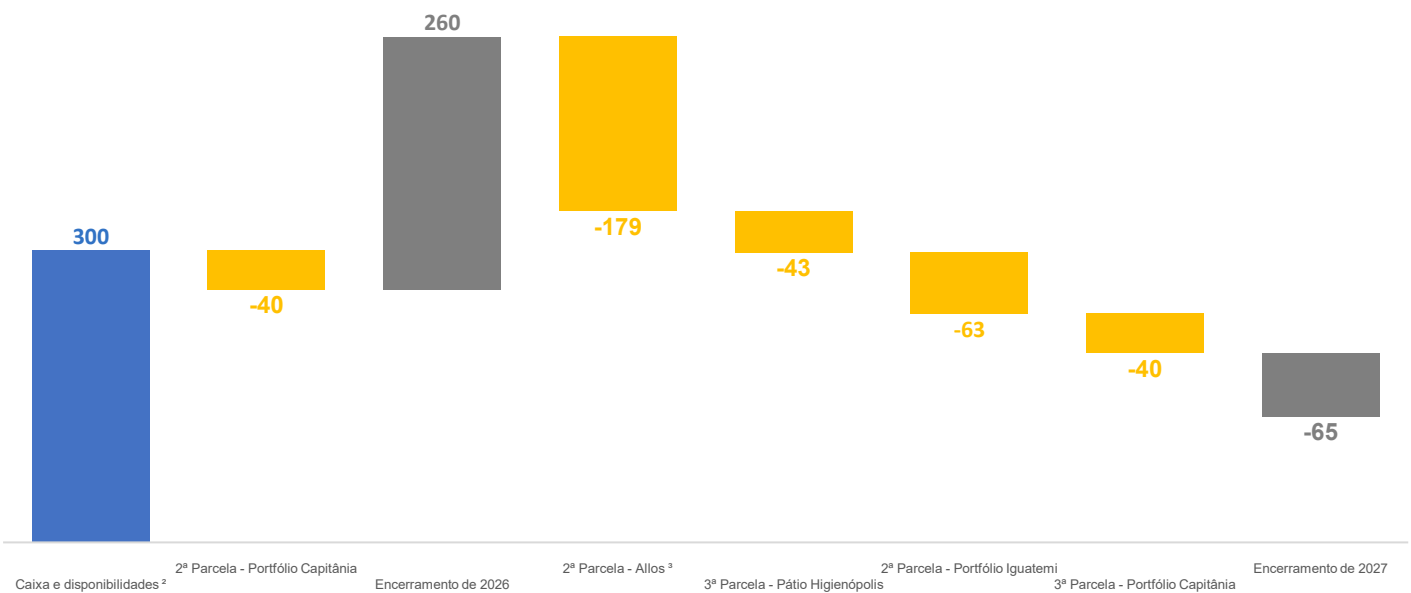


O gráfico abaixo apresenta o *guidance* de distribuição de rendimentos do XP Malls até o encerramento do próximo semestre, com o intuito de oferecer maior previsibilidade ao cotista, ao mesmo tempo em que preserva a flexibilidade necessária para ajustes de acordo com a evolução dos resultados e das condições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



Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo¹

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



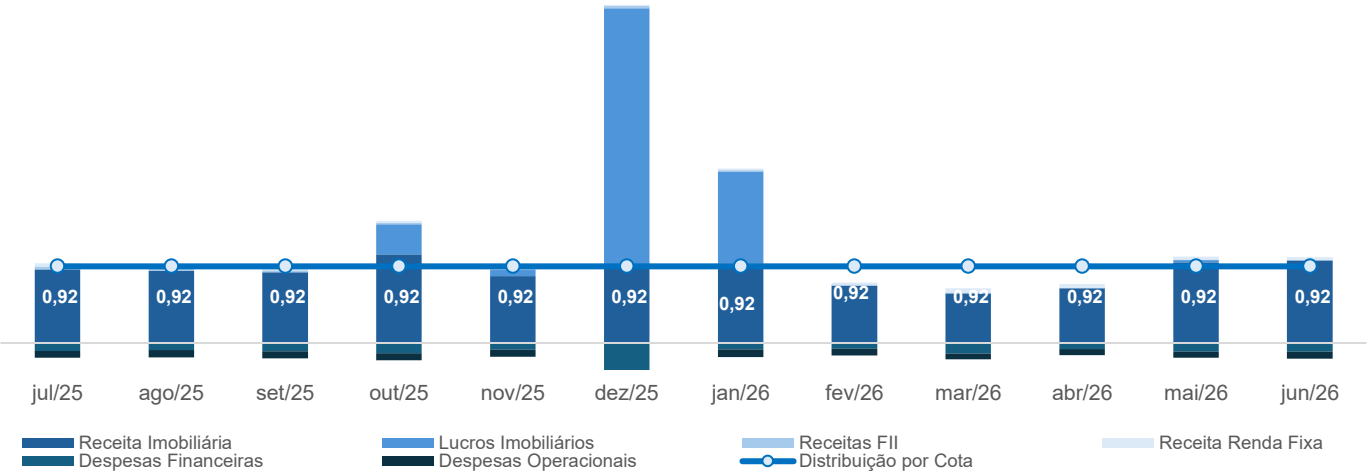
Vale ressaltar que as parcelas se referem a transações realizadas para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls 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 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 7](#).

Prazo	Aquisição	Valor (R\$ mm) ⁴	Data de Pagamento	Fato Relevante
2026	2ª Parcela – Portfólio Capitânia	40,1	Out/26	Link
2027	2ª Parcela – Portfólio Allos ³	179,0	Jan/27	Link
	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	42,6	Abr/27	Link
	2ª Parcela – Portfólio Iguatemi	63,3	Mar/27	Link
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	40,1	Out/27	Link

¹ Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI e ocorrência de *Eam-out* para desembolsos ou recebimentos. | ² 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 30/06/26. | ³ A 2ª Parcela da Allos pode ser adiada por mais 1 ano, com a correção de CDI + 1,5% a.a. | ⁴ Considera-se os reajustes aplicáveis nas parcelas até maio/26.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

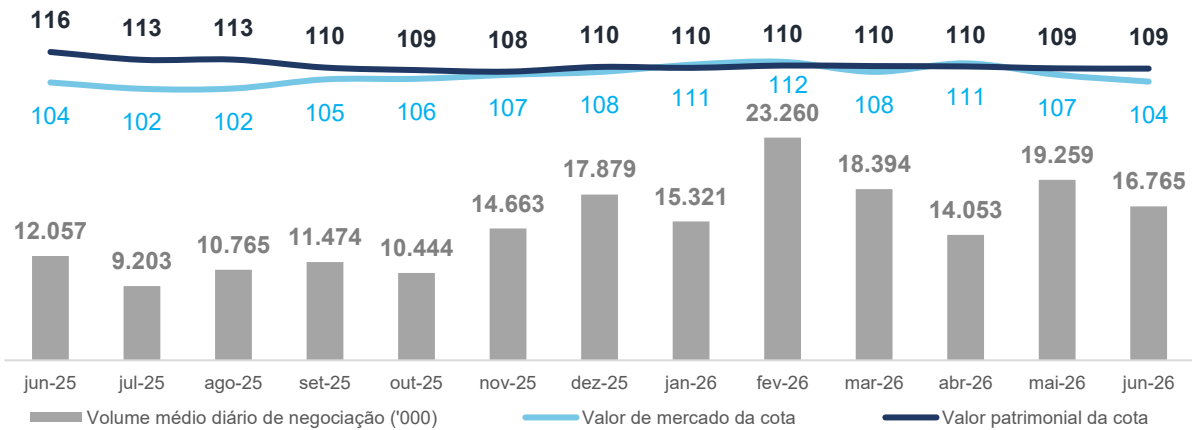


¹ O resultado financeiro é calculado com base no resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 2,9 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 311 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 13,4 milhões, foi 19,7% abaixo da verificada no mês anterior.

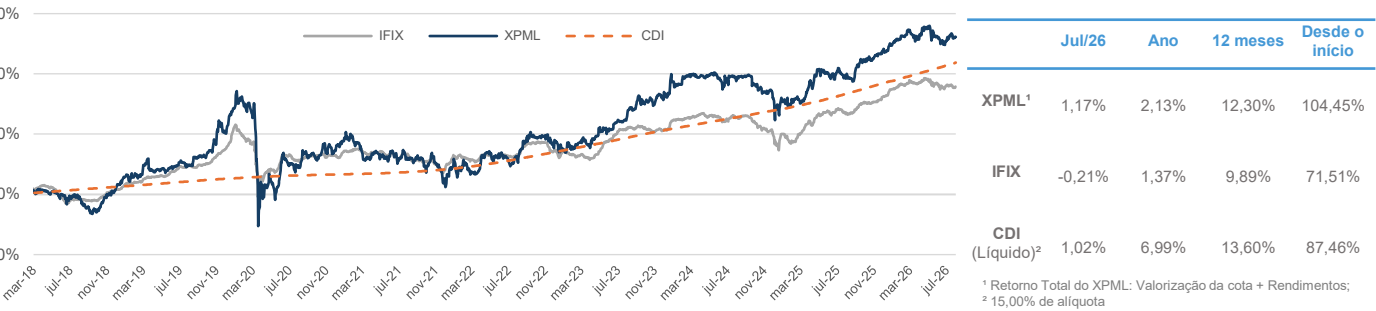
A cota encerrou o mês de jul/26 a **R\$ 104,78**.

XP Malls FII	Jul/26	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	311.641.863	3.793.065.113
Número de Negócios	2.960.692	35.361.355
Giro (% do total de cotas)	4,6%	55,0%
Valor de mercado	6.738.198.003	
Quantidade de cotas	64.308.055	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

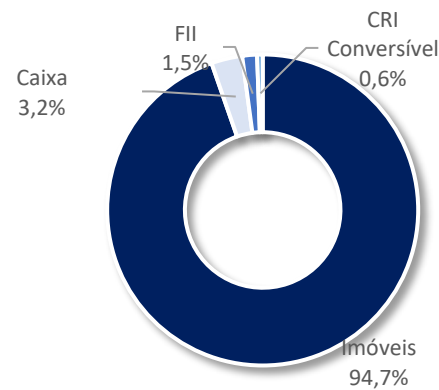
Abaixo o gráfico do retorno total do XP Malls (XPML11), IFIX e o CDI Líquido² desde o início do Fundo em dez/17.



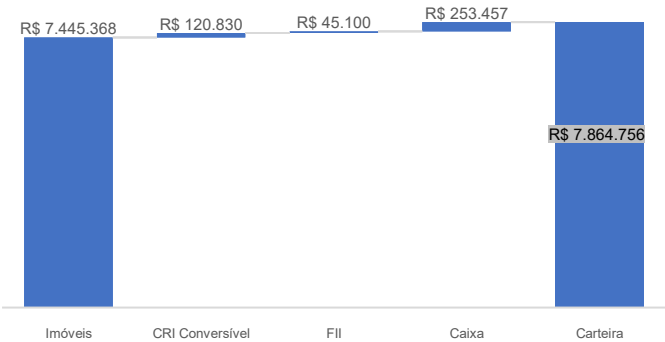
Carteira de Ativos

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



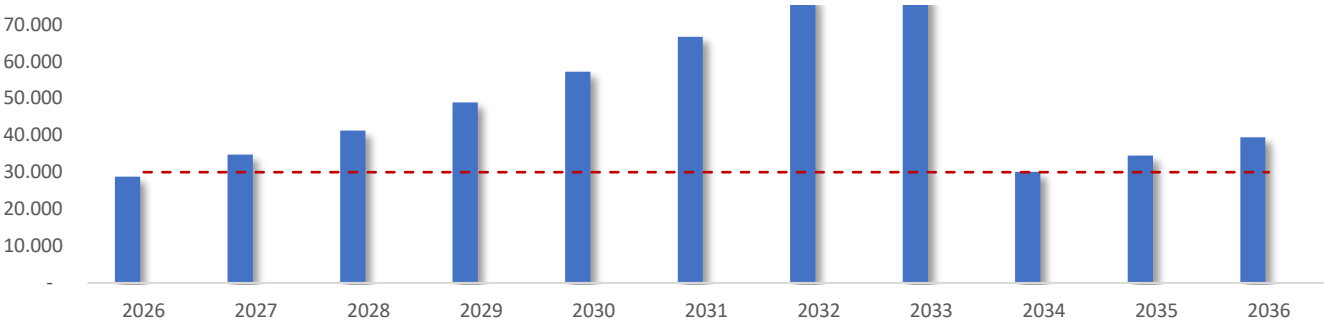
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Jun/26

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	146,0	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	156,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	177,7	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	54,7	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

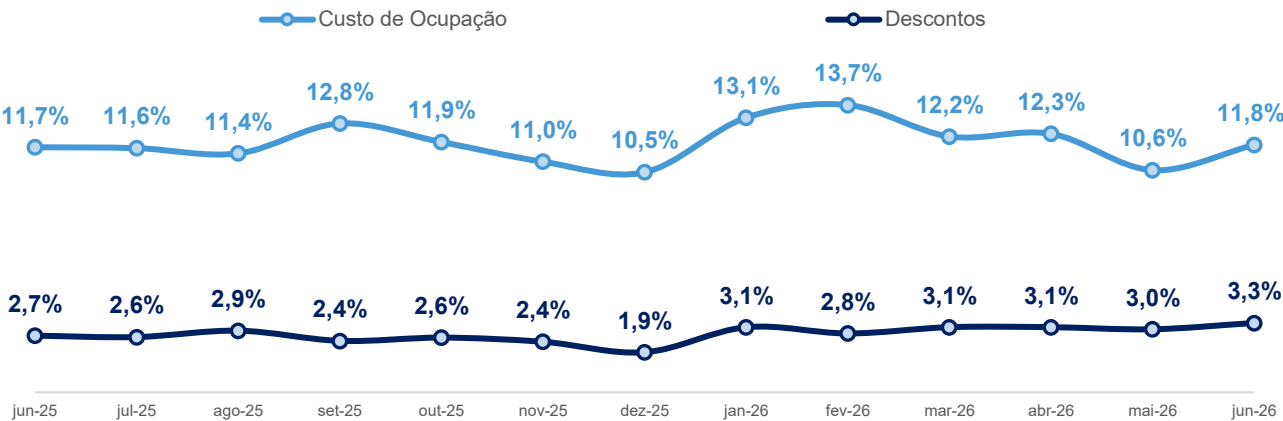
Indicadores Operacionais e Financeiros – Junho/2026

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

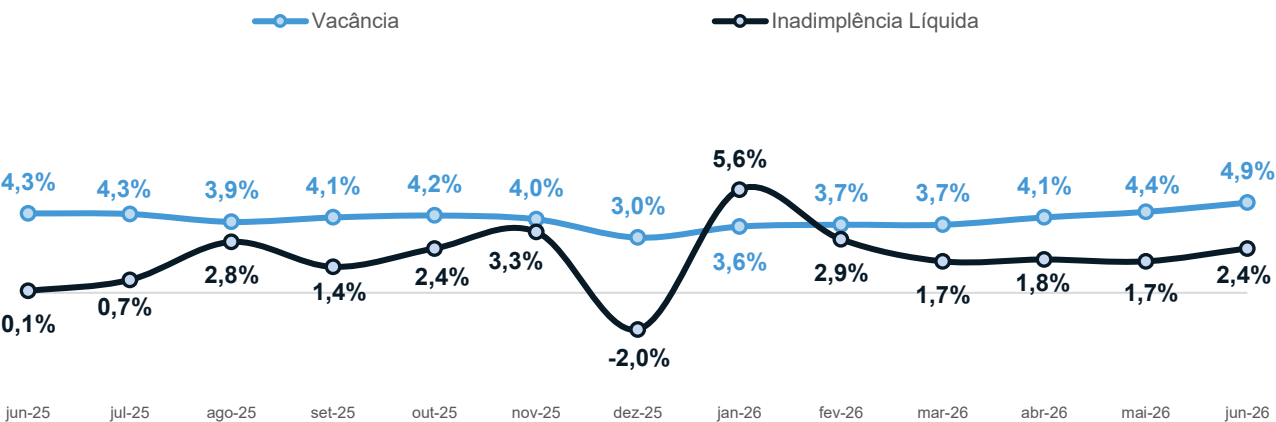
Indicadores Operacionais	Jun-26	Ano (2026)	12 meses
ABL Total (m²)	1.139.396	1.098.532	1.062.335
ABL Próprio (m²)	274.116	263.988	292.866
Vendas Totais (R\$)	1.578.947.402	9.622.496.014	20.908.686.323
Vendas/m² média (R\$)	1.549	1.613	1.699
NOI Caixa (R\$) Acumulado	35.714.901	196.811.201	501.256.365
NOI Caixa/m² (R\$) médio	130	150	142
Fluxo de Veículos	863.491	4.965.126	11.317.720
Custo de Ocupação médio (%)	11,8%	12,3%	11,9%
Descontos / Faturamento médio (%)	3,3%	3,1%	2,8%
Vacância (%) ABL) média	4,9%	4,1%	4,0%
Inadimplência Líquida (%)	2,4%	2,5%	1,8%

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

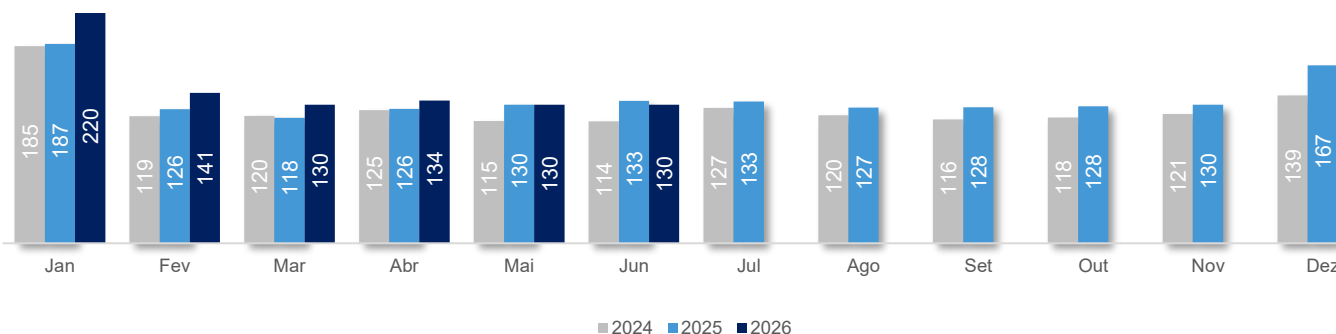
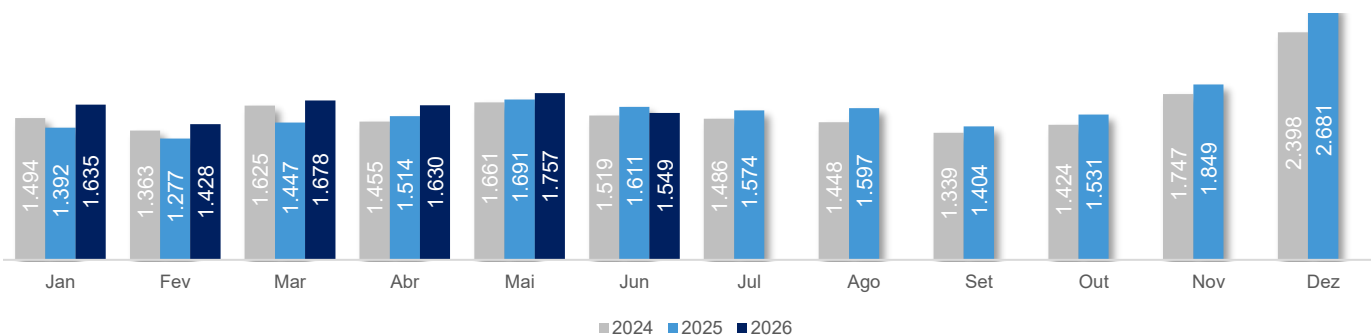
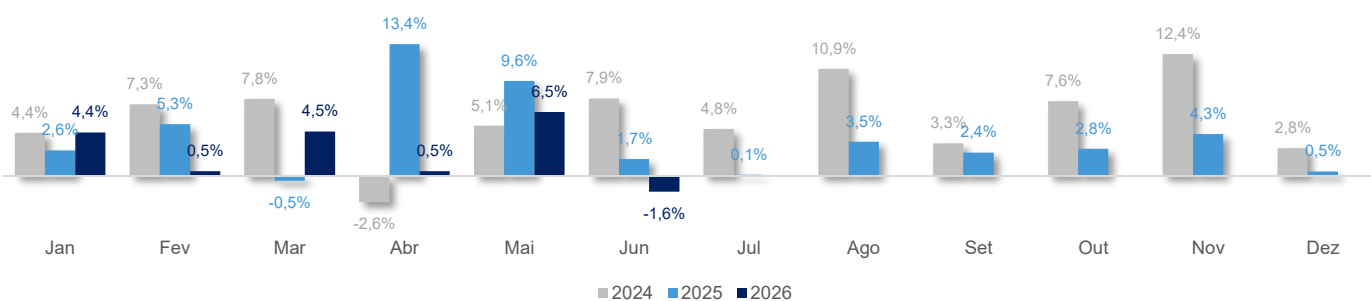
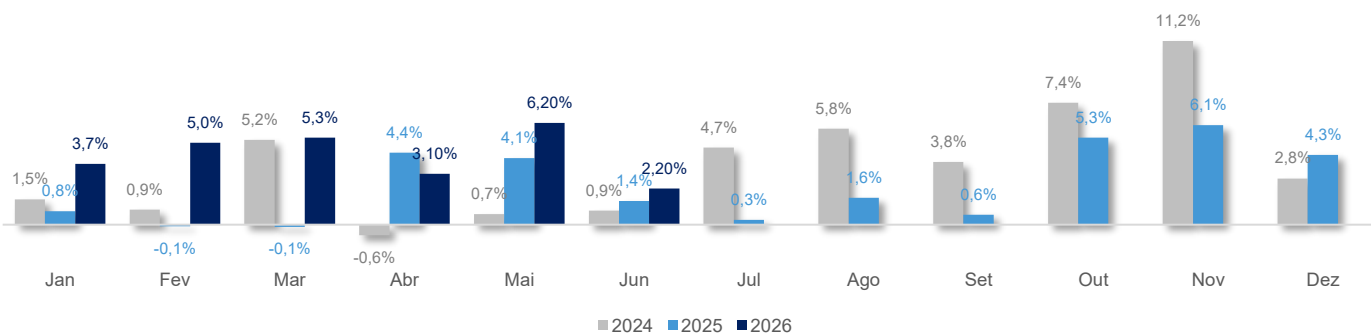
Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)



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



Indicadores Operacionais e Financeiros – Junho/2026

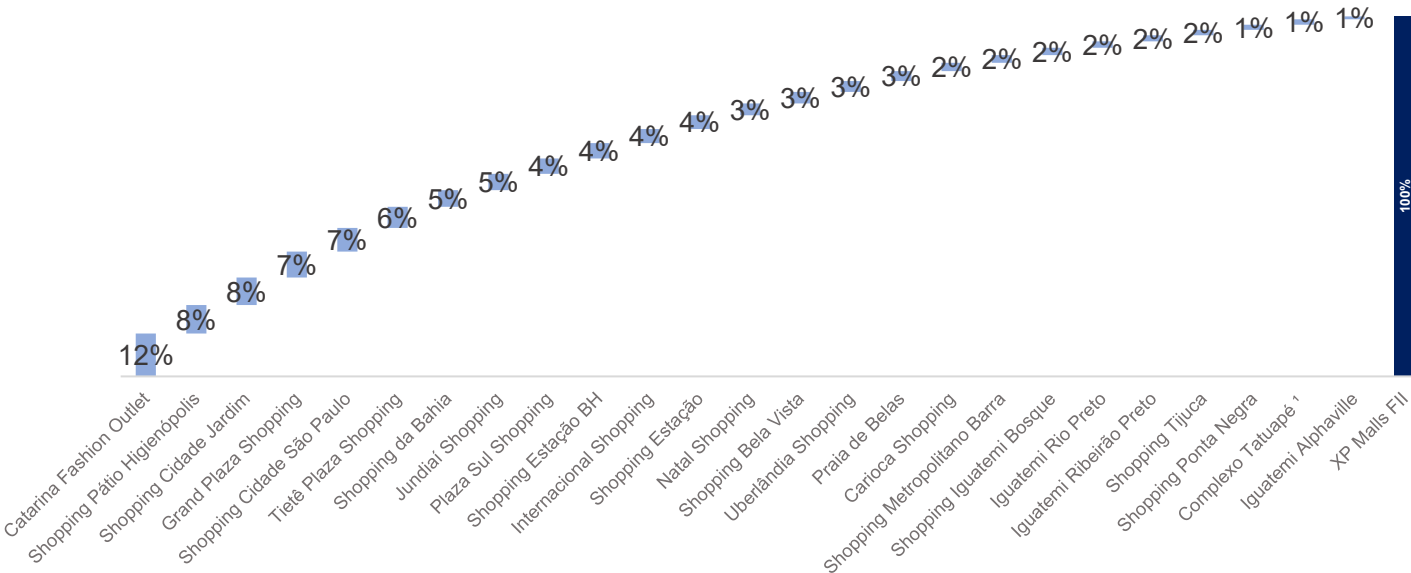
NOI Caixa (R\$) / m²Vendas (R\$) / m²Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas LojasSame Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas

Shopping Centers

Carteira

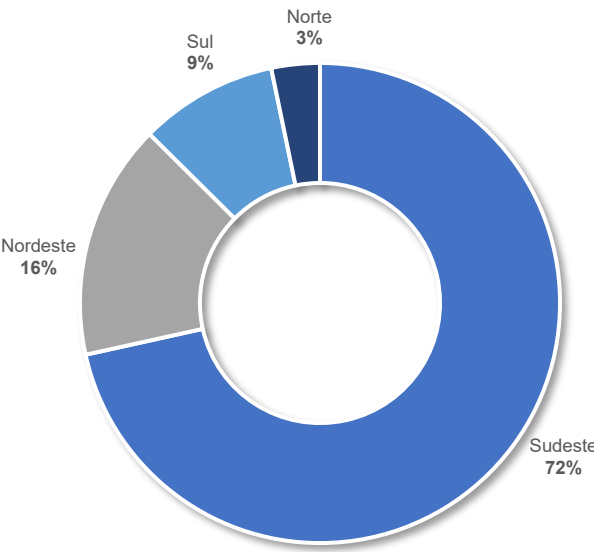
Em junho/26 a carteira imobiliária (conforme metodologia de cálculo explicada no [glossário](#)) do Fundo era composta por 26 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.140 mil m² e mais de 5.200 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 274.000 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.

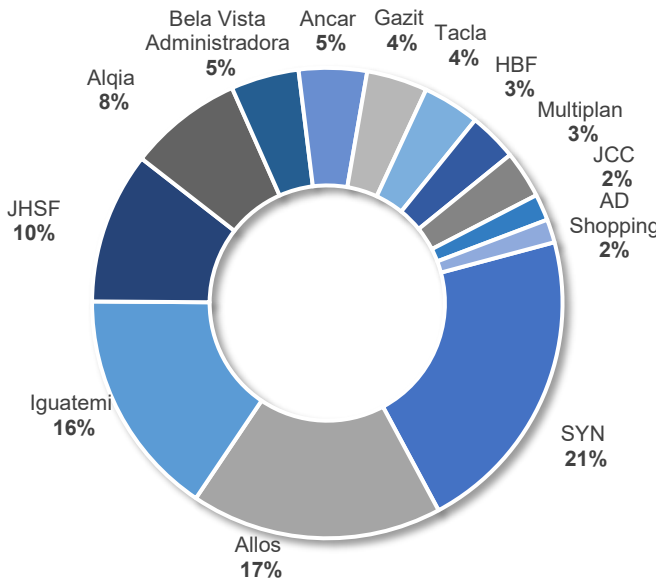


¹ Complexo Tatuapé = Shopping Metrô Tatuapé e Shopping Metrô Boulevard Tatuapé.

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 Interacional 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 Interacional 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



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

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.

Histórico de Transações



Shopping Centers em Operação

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **47.953 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: **36.914 m²**
Qtde. lojas: **201**
Participação: **45,00%**
Inauguração: **2013**

São Paulo, SP

Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Allos**
ABL Total: **24.375 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **300**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

São Paulo, SP

Shopping Pátio Higienópolis



Av. Higienópolis, 618

Administrador: **Iguatemi**
ABL Total: **34.099 m²**
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 m²**
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 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **300**
Participação: **4,53%**
Inauguração: **1997**

Barueri, SP

Shopping Iguatemi Alphaville



Al. Rio Negro, 111 - Alphaville

Administrador: **Iguatemi**
ABL Total: **30.970 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **23,96%**
Inauguração: **2013**

Jundiaí, SP

JundiaíShopping



Av. 9 de Julho, 3.333

Administrador: **Multiplex**
ABL Total: **36.489 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **390**
Participação: **15,09%**
Inauguração: **1998**

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador: **SYN**
ABL Total: **69.812 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **211**
Inauguração: **1993**

São Roque, SP

Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km 60

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **50.754 m²**
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 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **30,00%**
Inauguração: **2013**

Uberlândia, MG

Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

Administrador: **Alqia**
ABL Total: **53.506 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **40,00%**
Inauguração: **2012**

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Tijuca



Av. Maracanã, 987

Administrador: **Allos**
ABL Total: **35.476 m²**
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 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **239**
Participação: **40,00%**
Inauguração: **2012**

Fortaleza, CE

Shopping Iguatemi Bosque



Av. Washington Soares, 85

Administrador: **JCC**
ABL Total: **90.079 m²**
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 m²**
Qtde. lojas: **235**
Participação: **30,00%**
Inauguração: **1991**

Shopping Centers em Operação

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **Bela Vista Administradora**
ABL Total: **51.143 m²**
Qtde. lojas: **191**
Participação: **24,99%**
Inauguração: **2012**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador: **HBF**
ABL Total: **40.451 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **22,01%**
Inauguração: **2013**

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Av. Tancredo Neves, 148

Administrador: **Allos**
ABL Total: **71.077 m²**
Qtde. lojas: **418**
Participação: **18,10%**
Inauguração: **1975**

Curitiba, PR

Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2.775

Administrador: **Tacla**
ABL Total: **30.539 m²**
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

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



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária