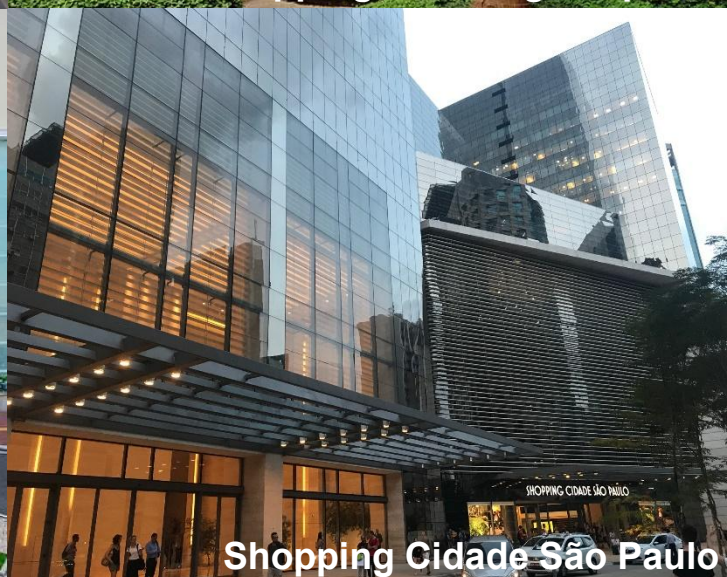




Objetivo do Fundo:

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\$ 7.026.138.263,73

Quantidade Cotistas:

785.753

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

Julho de 2026 manteve o consumo das famílias brasileiras sob forte pressão, reforçando um quadro de enfraquecimento persistente do varejo. Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), as vendas apresentaram retração real de 1,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, marcando o 11º mês consecutivo sem crescimento real e o pior desempenho para julho desde 2020. Esse resultado é reflexo dos efeitos dos juros elevados, do alto comprometimento da renda e das condições mais restritivas de crédito. Do ponto de vista do calendário comercial, julho não contou com uma data comemorativa de grande relevância para impulsionar as vendas. As férias escolares contribuíram para a circulação de famílias e favoreceram atividades de lazer e alimentação nos empreendimentos, mas esse efeito foi parcialmente neutralizado pela reta final da Copa do Mundo de 2026, cujo o encerramento decisivo ocorreu em 19 de julho. Assim como observado em junho, os horários das partidas afetaram o fluxo de veículos e a permanência dos consumidores nos *shoppings centers*. Embora eventos dessa natureza não alterem os fundamentos de longo prazo do setor, seus impactos sobre o tráfego reforçaram a fragilidade do desempenho operacional em um mês já marcado pela ausência de estímulos relevantes ao consumo.

Diante desse cenário, a gestão permanece concentrada na gestão ativa do portfólio, na disciplina de alocação de capital e na preservação da qualidade dos ativos. A estratégia do Fundo segue ancorada em *shopping centers* dominantes, localizados em regiões de alta densidade populacional e renda e administrados pelos principais operadores do setor. Essas características tendem a proporcionar maior capacidade de atravessar períodos de retração, preservar a ocupação e capturar valor por meio da qualificação do *mix* de lojistas, da renegociação de contratos e da exploração de receitas complementares. Entretanto, a gestão reconhece que a deterioração prolongada do ambiente de consumo pode limitar reajustes reais de aluguel, elevar a pressão sobre lojistas menos capitalizados e tornar mais lenta a conversão do crescimento nominal das receitas em expansão real do resultado.

Em julho de 2026, os ativos do portfólio registraram vendas totais de aproximadamente R\$ 1,5 bi, equivalentes a R\$ 1.545/m² e uma variação de -1,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI caixa mensal por metro quadrado alcançou R\$ 138/m², representando crescimento de 3,7% na comparação anual. O custo médio de ocupação foi de 11,7%, enquanto a vacância e a inadimplência líquida encerraram o período em 4,7% e 2,2%, respectivamente. Os indicadores de Same Store Sales e Same Store Rent, métricas que comparam as vendas e aluguéis do mesmo grupo de lojas em um período com os dados do ano anterior, cresceram 0,1% e 4,4%, respectivamente.

Apresentamos no relatório gerencial do XP Malls a celebração da assinatura do MOU para aquisição parcial do São Bernardo Plaza Shopping (Página 4), o *guidance* para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximo semestre (Página 5), um panorama sobre a situação do varejo (Página 6) e o histórico do patamar de distribuição do Fundo (Página 7), além do cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 (Página 8).

Por fim, o resultado acumulado não distribuído, considerando o XP Malls e seus veículos acessórios, Omni Malls e Neomall (ambos integralmente detidos pelo XP Malls), somava aproximadamente R\$ 122 mm que representa R\$1,91/cota do XPML11.

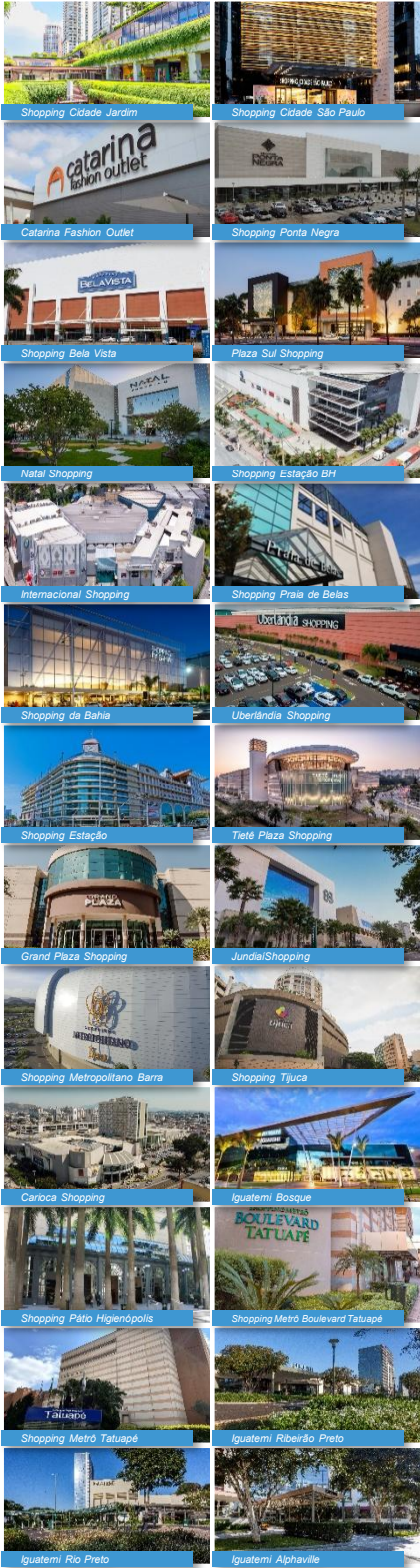
Distribuição de Rendimentos

No dia 18/08/2026 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92¹ por cota, com pagamento em 25/08/26 para os detentores de cotas em 18/08/26.

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	Jul/26	Ano	12 meses
Receitas²	58.694.282	444.005.348	922.464.269
Receita Imobiliária	56.956.079	359.358.647	616.509.953
Lucro Imobiliário *	0	425.817.972	274.186.734
Resultado FII	-488.924	429.365.134	10.620.435
Receita Renda Fixa	2.227.127	444.005.348	21.147.147
Despesas³	-13.242.375	-77.803.755	-144.098.147
Despesas Operacionais	-6.750.576	-41.482.148	-83.204.785
Despesa Financeira	-6.491.799	-77.803.755	-60.893.361
Resultado	45.451.907	366.201.593	778.366.122
Rendimento distribuído	59.163.411	403.567.186	667.866.692
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	122.539.201		

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. Resultado 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.



Fato Relevante: Assinatura MOU São Bernardo Plaza Shopping

No dia 13 de agosto de 2026, o XP Malls celebrou um Memorando de Entendimentos com a Allos para aquisição de participação de 60,00% do São Bernardo Plaza, localizado em São Bernardo do Campo/SP ("Transação").



São Bernardo Plaza Shopping

O valor total da Transação é de R\$ 331.117.550,71 (trezentos e trinta e um milhões, cento e dezessete mil, quinhentos e cinquenta reais e setenta e um centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

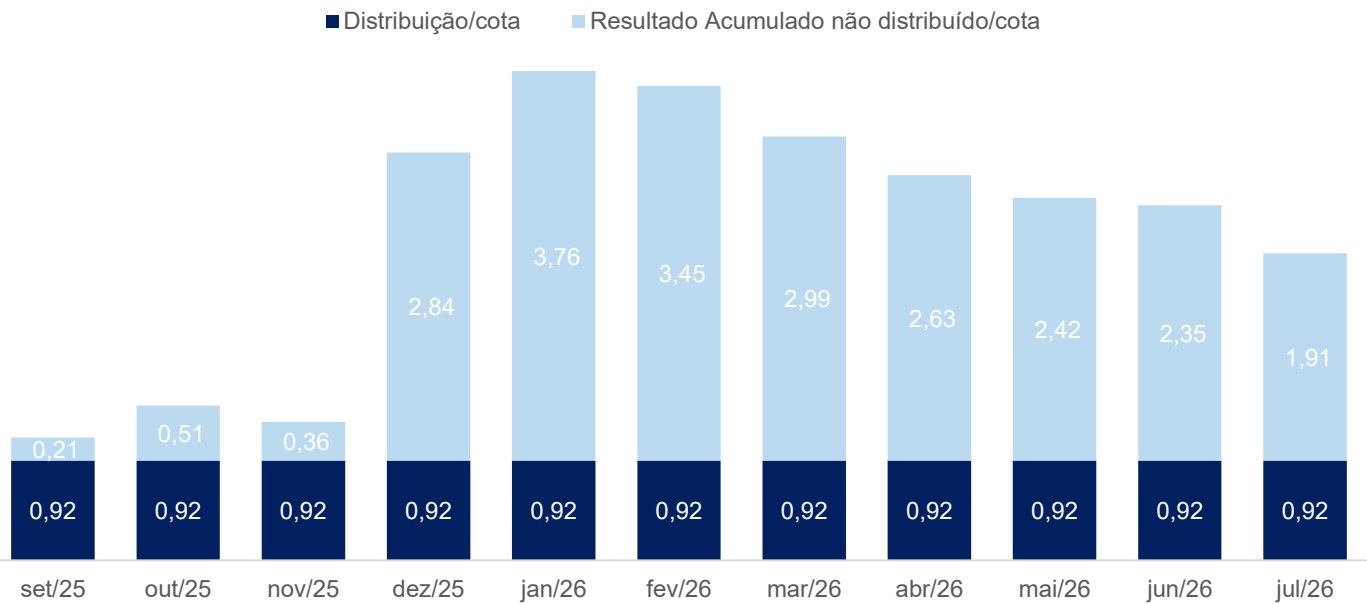
- (i) Parcela de R\$ 231.782.285,50 (duzentos e trinta e um milhões, setecentos e oitenta e dois mil, duzentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos), a ser paga á vista na data de fechamento da Transação;
- (ii) Parcela de R\$ 99.335.265,21 (noventa e nove milhões, trezentos e trinta e cinco mil, duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e um centavos), em moeda corrente nacional, a ser paga em até 24 meses contados da data de fechamento, atualizada monetariamente pela variação do CDI.

A conclusão da Transação está sujeita a celebração dos documentos definitivos, aprovação pelo CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica, conclusão do processo de *due diligence*, entre outras condições precedentes usuais em transações dessa natureza.

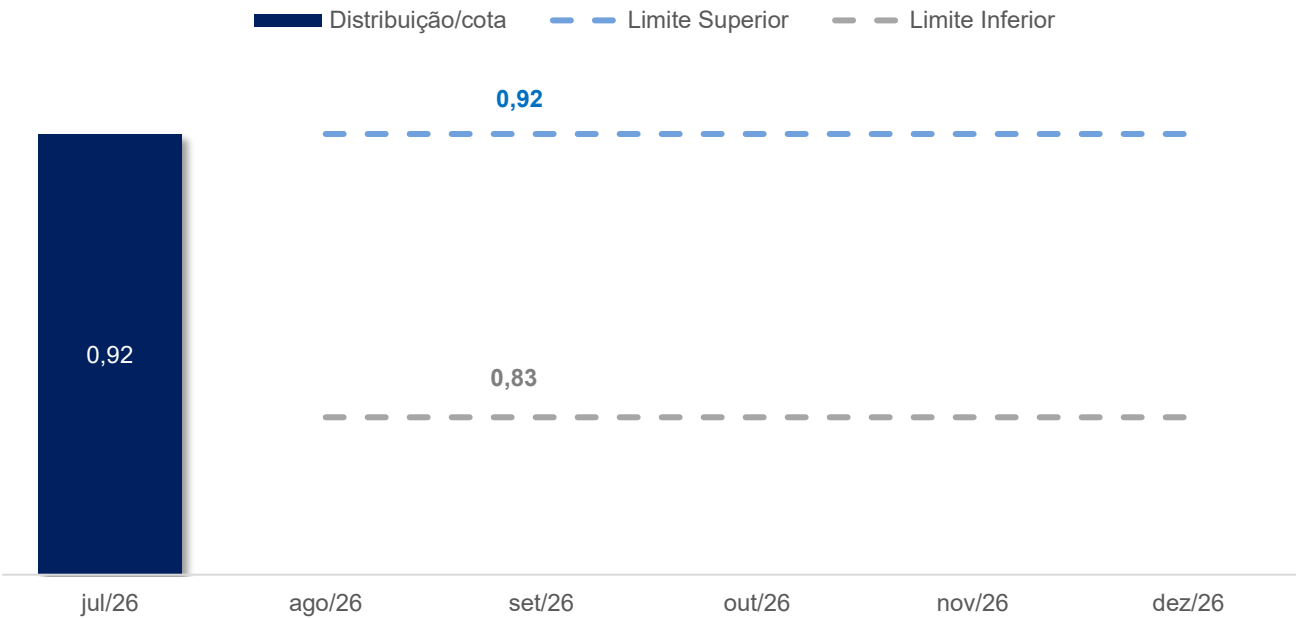
[Clique aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo

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.

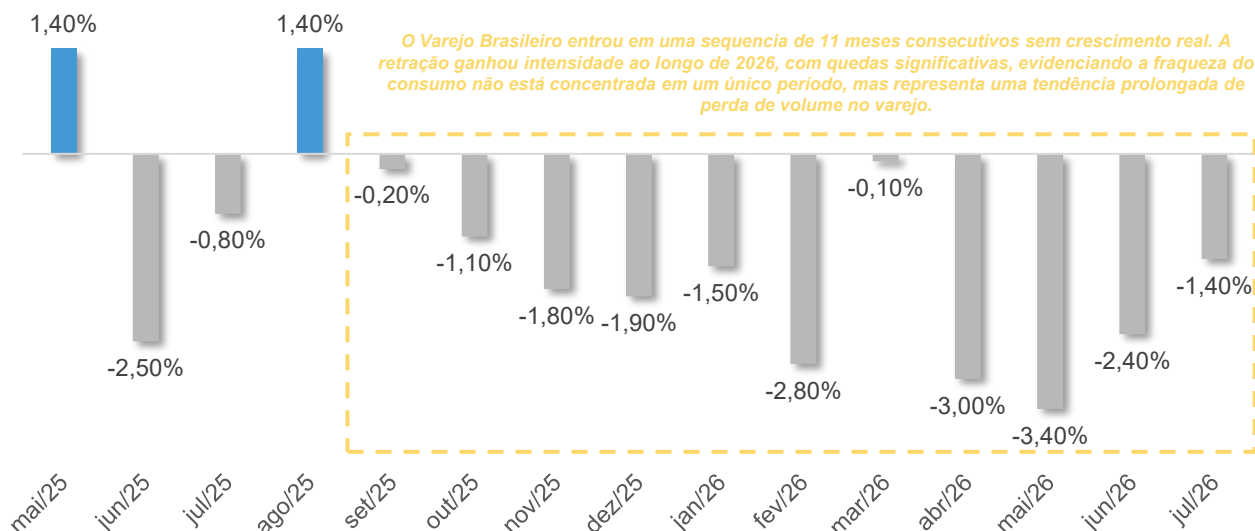


Situação do Varejo Nacional

O varejo brasileiro atravessa um período prolongado de enfraquecimento. Em julho de 2026, o Índice Cielo do Varejo Ampliado registrou retração real de 1,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, marcando o 14º mês consecutivo sem crescimento e o pior desempenho para julho desde 2020. O resultado sucedeu uma queda ainda mais intensa em junho, de 2,8%, e continuou refletindo os efeitos dos juros elevados, da restrição ao crédito e do comprometimento da renda das famílias. A deterioração do setor também se tornou mais evidente na saúde financeira das empresas. Ao final do primeiro semestre de 2026, 986 varejistas encontravam-se em recuperação judicial, crescimento de 20,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Embora a incidência ainda seja inferior à média observada entre todas as empresas brasileiras, o avanço dos processos evidencia a pressão sobre o caixa e a estrutura de capital de parte relevante do setor.

Entre os casos de maior repercussão estão o Grupo Casas Bahia, que entrou com pedido de recuperação judicial envolvendo R\$ 17,3 bilhões em dívidas, e o Grupo Toky, controlador de Tok&Stok e Mobly, cujo processo envolve aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O GPA, por sua vez, apresentou um plano de recuperação extrajudicial abrangendo cerca de R\$ 4,5 bilhões em obrigações financeiras, expressamente excluídas as obrigações correntes com fornecedores, parceiros, clientes e trabalhadores.

Variação Real Anual (ICVA*)



* ICVA é o Índice Cielo do Varejo Ampliado

Para os *shopping centers*, o aumento das reestruturações financeiras pode se traduzir em menor ritmo de expansão das redes, renegociação de condições de locação e fechamento seletivo de unidades deficitárias. Esses movimentos ampliam a importância do monitoramento de crédito, da diversificação do *mix* e da capacidade das administradoras de substituir operadores. O impacto, entretanto, não ocorre de maneira uniforme: empreendimentos dominantes, com elevado fluxo de consumidores e baixa disponibilidade de espaços, tendem a apresentar maior capacidade de reposição de lojistas e preservação da ocupação.

Apesar da fraqueza do varejo, os indicadores agregados dos *shopping centers* ainda demonstram certa resiliência. Em 2025, o setor alcançou faturamento recorde de R\$ 200,9 bilhões, avanço nominal de 1,2%, com ocupação média de 95,4% e inadimplência de 4,3%, o menor patamar da série histórica divulgada pela Abrasce. Essa diferença sugere que o estresse financeiro permanece concentrado em determinados segmentos e empresas, sem caracterizar, até o momento, uma deterioração generalizada da operação dos *shopping centers*.

No XP Malls, a presença em ativos dominantes, a diversificação da base de lojistas e a atuação conjunta com administradoras de primeira linha oferecem proteção relativa diante desse cenário. Ainda assim, o portfólio não está 100% imune ao enfraquecimento do consumo. A menor atividade varejista, combinada ao aumento da pressão financeira sobre os lojistas, tem contribuído para uma geração de resultados abaixo do orçamento do Fundo. A gestão segue monitorando a saúde financeira dos principais ocupantes, antecipando potenciais devoluções e trabalhando ativamente na qualificação do *mix*, mas reconhece que a persistência do cenário atual pode limitar a recuperação dos resultados no curto prazo.

Distribuição Consistente em um Ambiente Desafiador

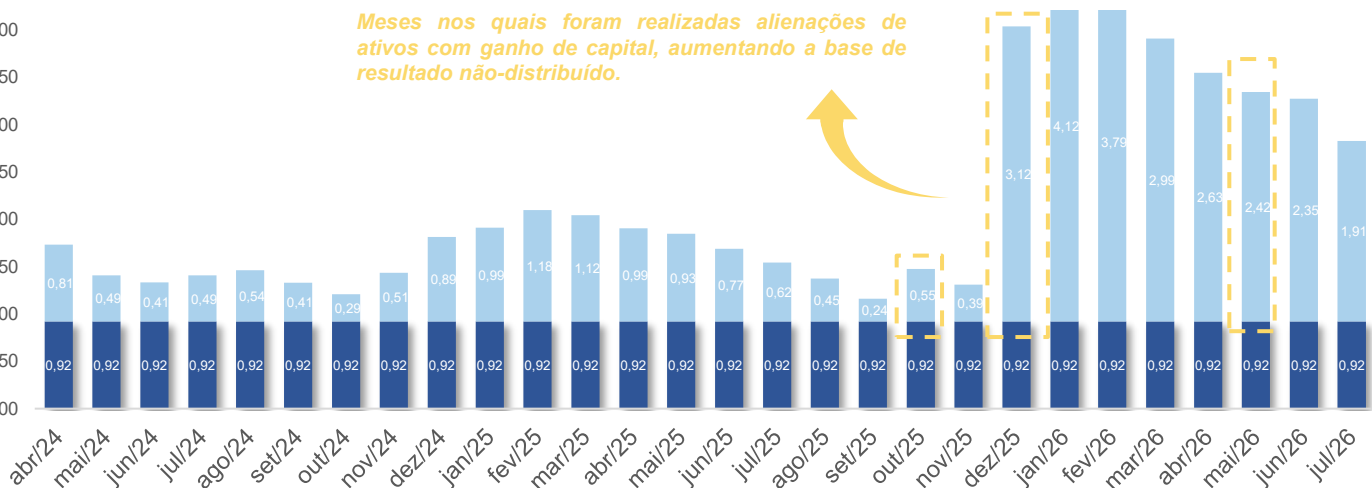
Nos últimos 28 meses, o XP Malls distribuiu consistentemente R\$ 0,92 por cota. A manutenção desse patamar foi apoiada pela gestão ativa do portfólio, que, por meio de iniciativas de reciclagem de ativos, alienação de participações e novas aquisições, realizou ganhos de capital relevantes e constituiu um saldo de resultados acumulados capaz de conferir maior previsibilidade à distribuição.

Mais recentemente, o ambiente operacional tornou-se mais desafiador. A combinação entre juros elevados, maior comprometimento da renda das famílias, enfraquecimento do consumo e aumento dos pedidos de recuperação judicial entre varejistas tem pressionado o desempenho do comércio nacional. Esse cenário também afeta os *shopping centers*, sobretudo por meio de vendas mais fracas, maior cautela na expansão das redes e aumento da pressão financeira sobre determinados lojistas.

Como consequência, a geração de resultados dos ativos do XP Malls encontram-se, em média, abaixo do patamar previsto nos orçamentos de 2026. Embora o saldo acumulado continue oferecendo flexibilidade para a definição dos rendimentos, sua utilização ao longo do tempo reduz gradualmente essa reserva de resultado acumulado. Dessa forma, na ausência de uma recuperação mais consistente do varejo ou da geração de novos resultados extraordinários, a distribuição mensal poderá ser ajustada para um nível mais compatível com a geração recorrente de resultados do Fundo.

■ Distribuição/cota ■ Resultado Acumulado não distribuído/cota

Meses nos quais foram realizadas alienações de ativos com ganho de capital, aumentando a base de resultado não-distribuído.

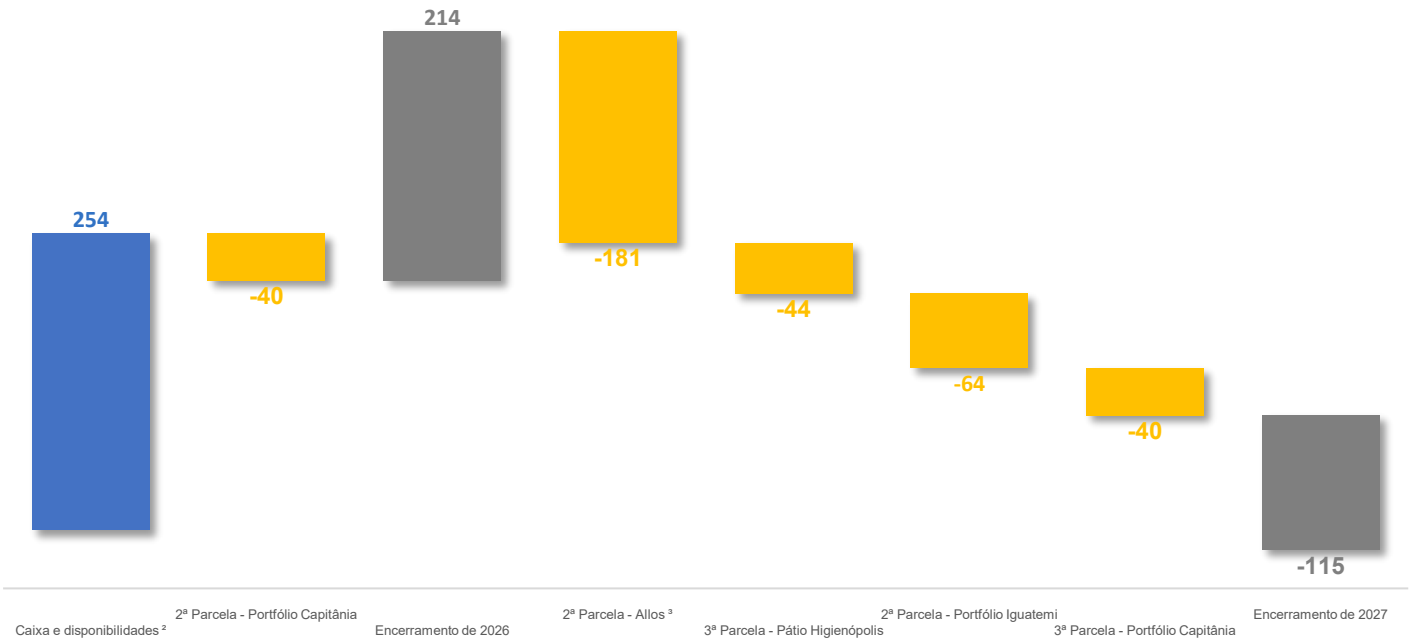


Perspectivas para os Rendimentos

A gestão seguirá monitorando a evolução operacional do portfólio, o ambiente do varejo e o saldo de resultados acumulados. A distribuição será definida de forma responsável, buscando equilibrar previsibilidade aos cotistas e aderência à capacidade de geração recorrente de resultados do XP Malls, bem como o *guidance* estipulado para o semestre corrente.

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.



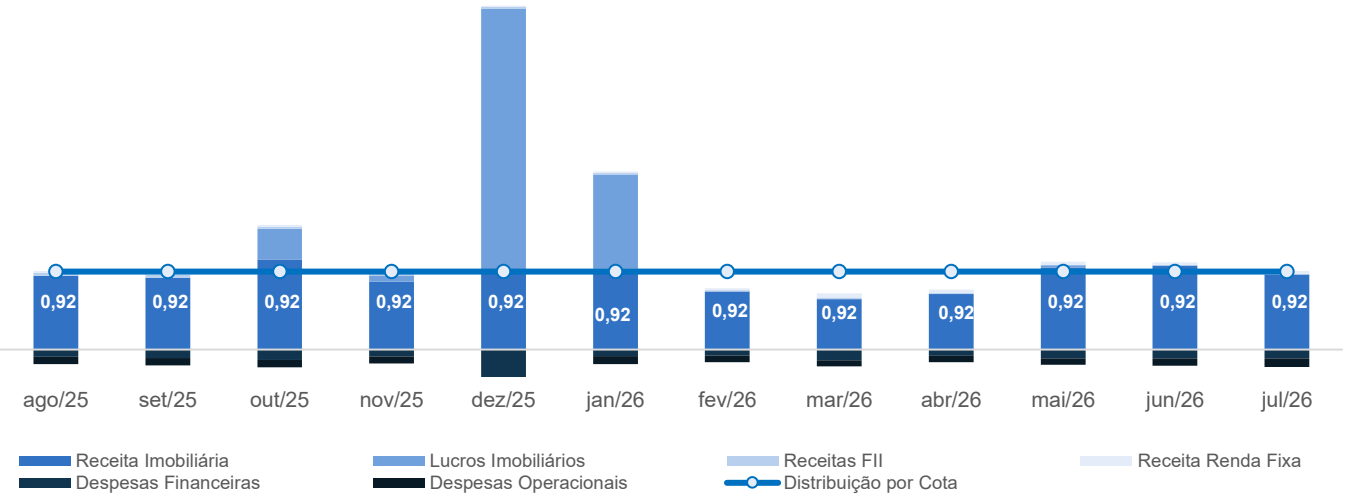
Vale ressaltar que as parcelas se referem a transações realizadas para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls 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 10](#).

Prazo	Aquisição	Valor (R\$ mm) ⁴	Data de Pagamento	Fato Relevante
2026	2ª Parcela – Portfólio Capitânia	40,3	Out/26	Link
2027	2ª Parcela – Portfólio Allos ³	181,2	Jan/27	Link
	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	43,6	Abr/27	Link
	2ª Parcela – Portfólio Iguatemi	64,0	Mar/27	Link
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	40,3	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 jul/26.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

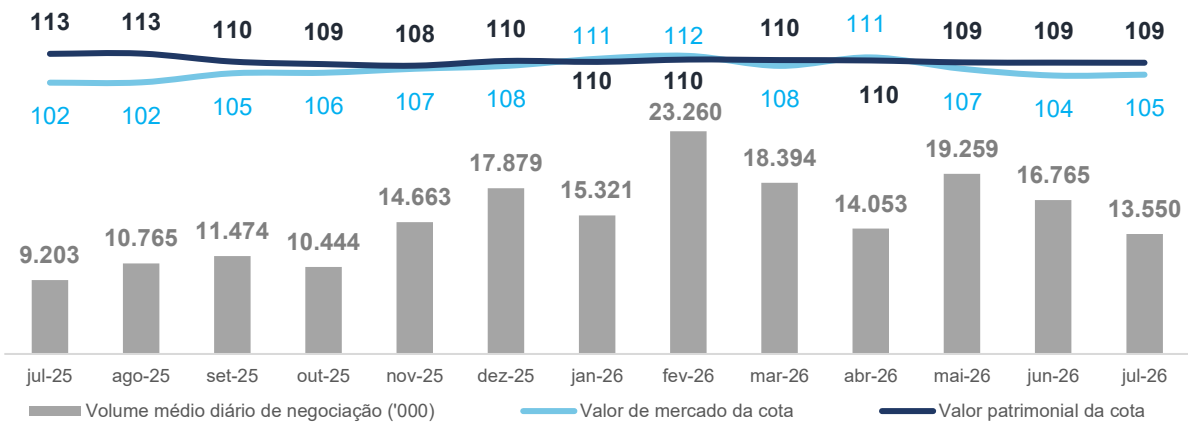


¹ O resultado financeiro é calculado com base no resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 4,2 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 428 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 20,4 milhões, foi 51,5% acima da verificada no mês anterior.

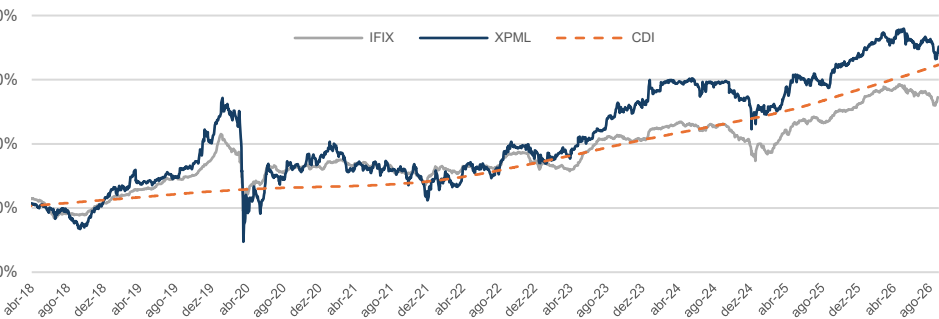
A cota encerrou o mês de ago/26 a **R\$ 101,81**.

XP Malls FII	Ago/26	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	428.517.445	3.969.258.698
Número de Negócios	4.257.622	37.724.825
Giro (% do total de cotas)	6,6%	58,7%
Valor de mercado	6.547.203.080	
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.

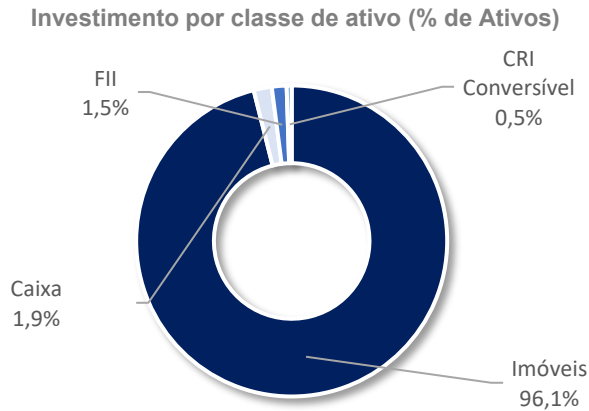


	Ago/26	Ano	12 meses	Desde o início
XPML ¹	-1,95%	0,15%	9,04%	100,49%
IFIX	-1,46%	-0,43%	8,24%	69,00%
CDI (Líquido) ²	0,94%	7,99%	12,32%	89,22%

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

Carteira de Ativos

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg



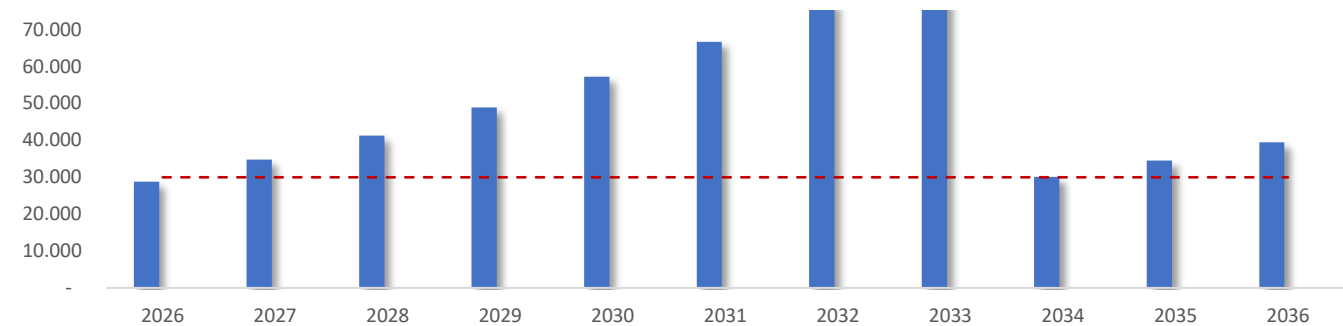
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Jul/26

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	145,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	155,2	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	176,9	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	54,4	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

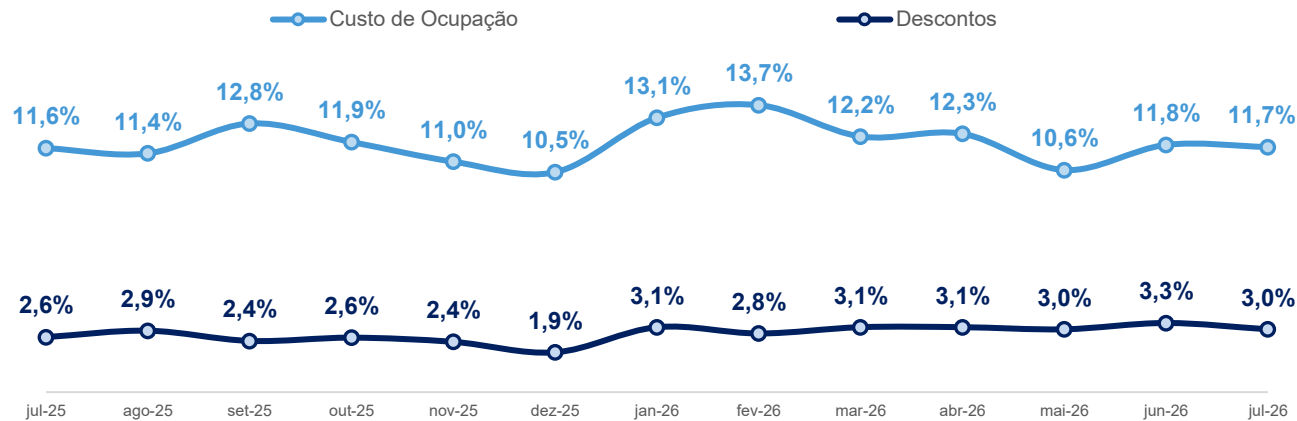
Indicadores Operacionais e Financeiros – Julho/2026

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

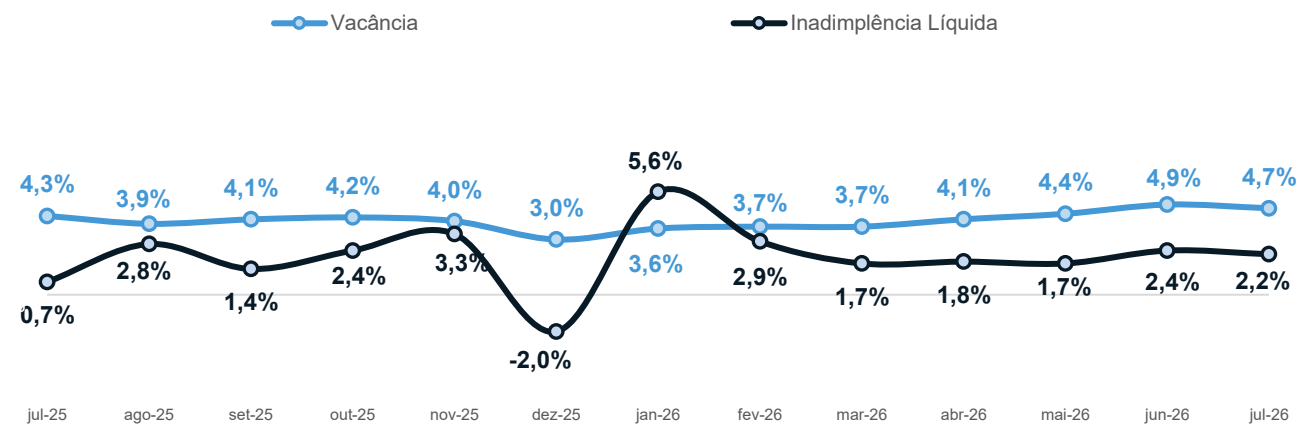
Indicadores Operacionais	Jul-26	Ano (2026)	12 meses
ABL Total (m²)	1.063.027	1.093.460	1.070.606
ABL Próprio (m²)	274.107	265.434	288.142
Vendas Totais (R\$)	1.546.133.730	11.168.629.744	20.752.397.765
Vendas/m² média (R\$)	1.545	1.603	1.561
NOI Caixa (R\$) Acumulado	37.741.452	272.536.640	488.976.424
NOI Caixa/m² (R\$) médio	138	148	143
Fluxo de Veículos	900.456	5.865.583	11.148.122
Custo de Ocupação médio (%)	11,7%	12,2%	11,9%
Descontos / Faturamento médio (%)	3,0%	3,1%	2,8%
Vacância (%) ABL média	4,7%	4,0%	3,9%
Inadimplência Líquida (%)	2,2%	2,5%	2,0%

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

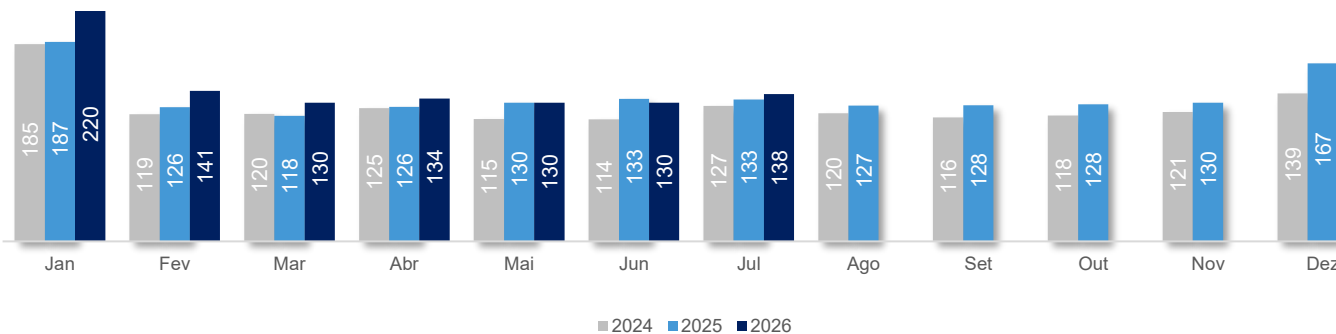
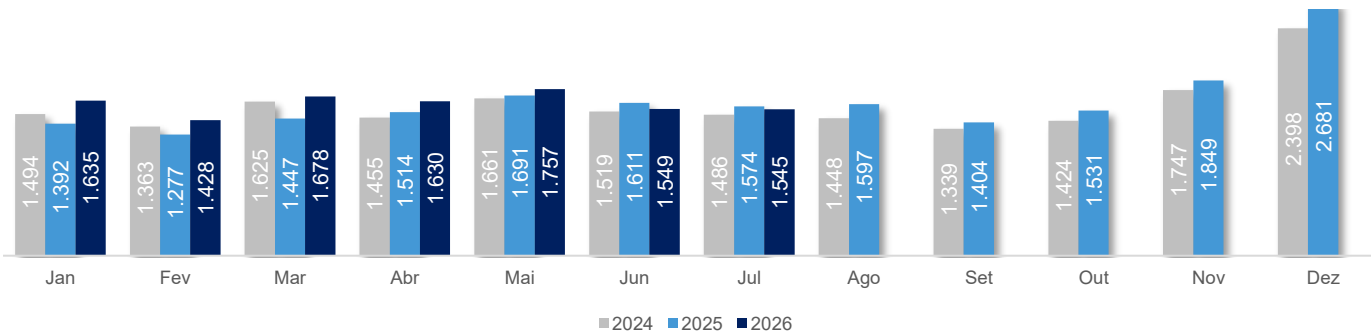
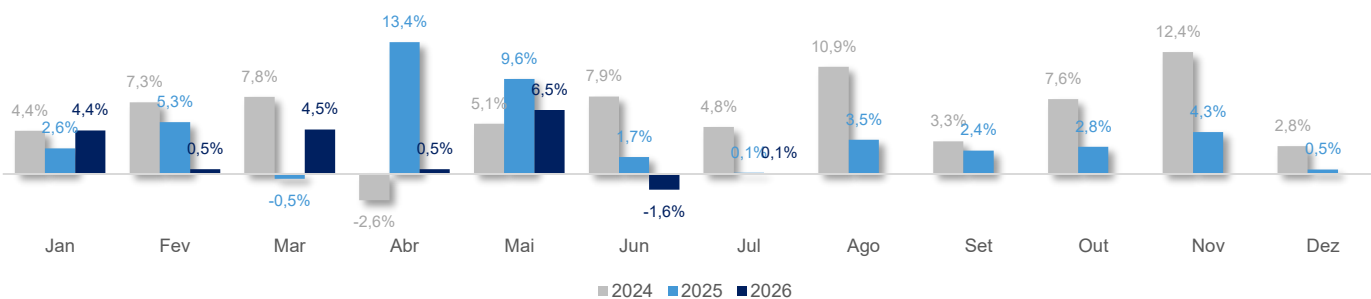
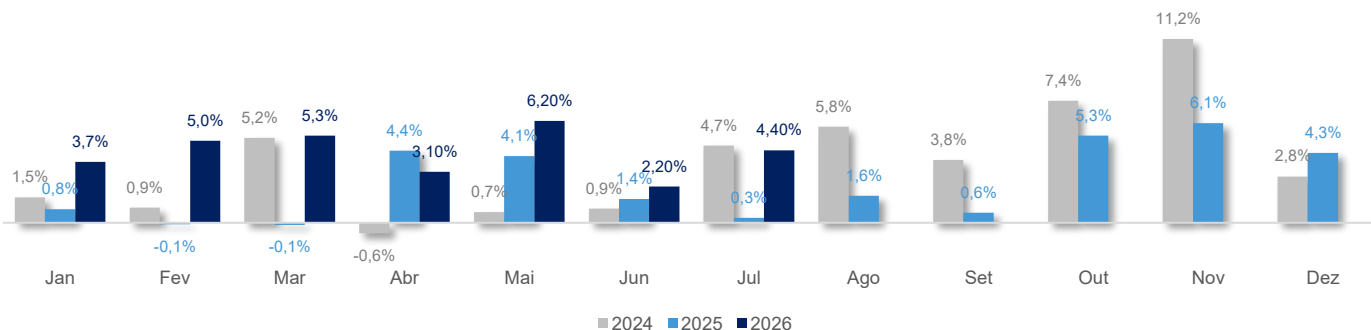
Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)



Inadimplência Líquida (%) e Vacância (%) ABL



Indicadores Operacionais e Financeiros – Julho/2026

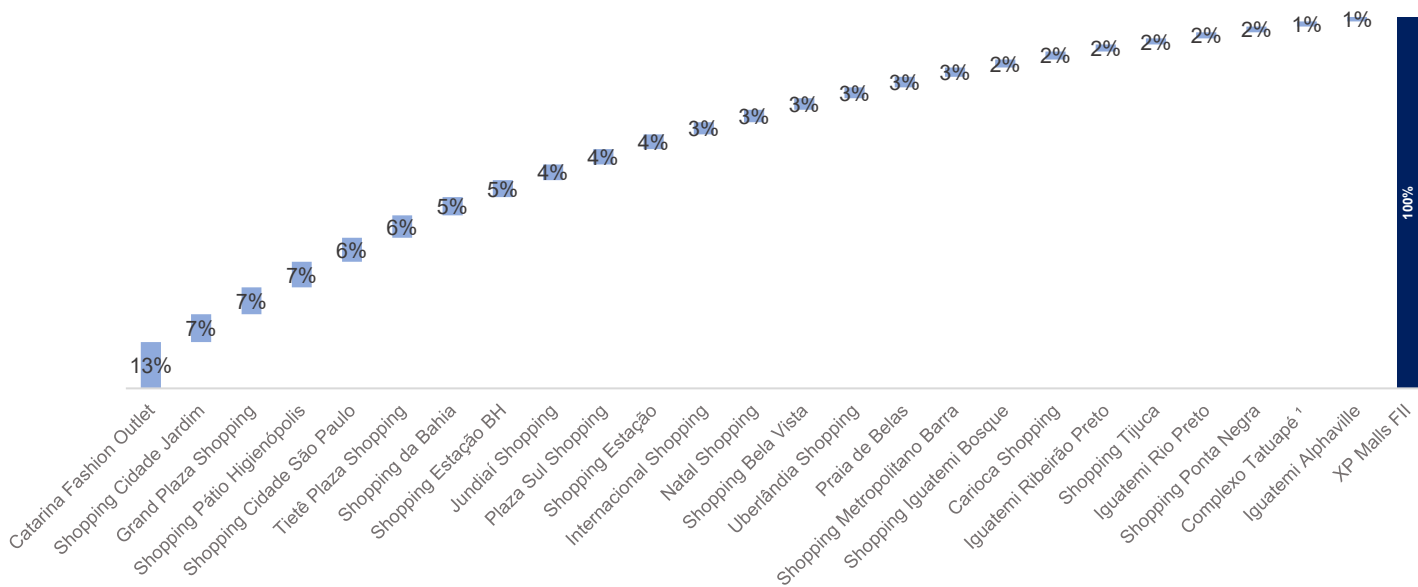
NOI Caixa (R\$) / m²Vendas (R\$) / m²Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas LojasSame Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas

Shopping Centers

Carteira

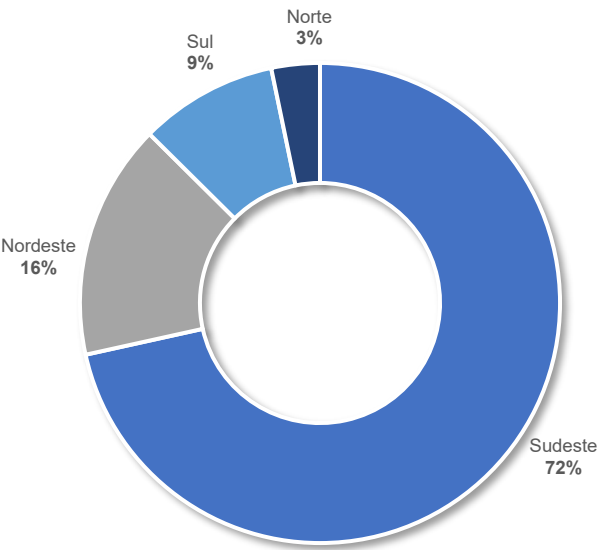
Em julho/26 a carteira imobiliária (conforme metodologia de cálculo explicada no [glossário](#)) do Fundo era composta por 26 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.060 mil m² e mais de 5.100 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou 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.

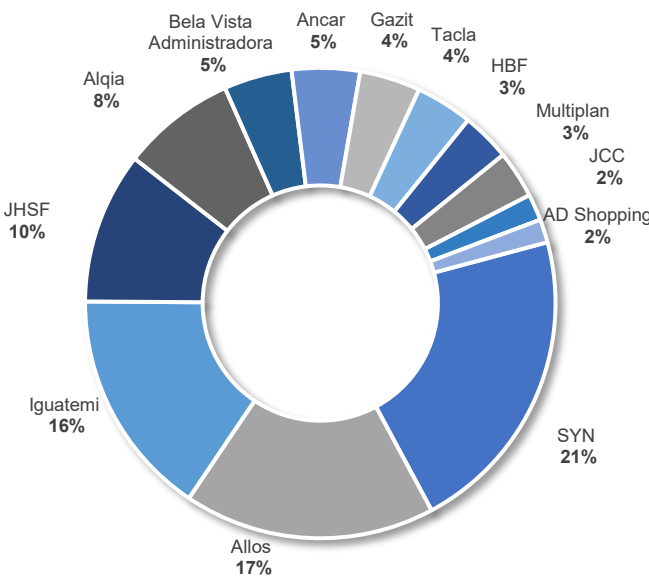


¹ Complexo Tatuapé = Shopping Metrô Tatuapé e Shopping Metrô Boulevard Tatuapé.

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 Interncional Shopping

Out/19

Aquisição dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown (RJ)

Aquisição de 45% do Natal Shopping

Ago/19

Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping

Mai/19

Aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping



Out/20

Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém

Dez/20

Aumento de participação de 1,19% do Internacional Shopping

Jun/21

Aquisição de 30,0% do CJ Shops Jardins

Dez/21

Aquisição de 40,0% do Shopping Estação BH
Aquisição de 27,72% das cotas do FII Via Parque Shopping



Jul/23

Aumento de participação de 3,00% no Shopping Cidade Jardim

Fev/23

Aumento de participação de 3,05% no Shopping da Bahia

Alienação de 10,0% do Catarina Fashion Outlet

Dez/22

Aquisição de 25,0% do Campinas Shopping

Fev/22

Aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia

Histórico de Transações



Out/23

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia

Nov/23

Aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping

Dez/23

Aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping

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 Metropolitano 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 ¹

Dez/24

Aquisição de 25,00% do Jundiaí Shopping

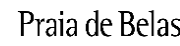
Jan/25

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 ²



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 Metropolitano 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

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%

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: **Multiplan**
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 Ivanhoo**
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