



Catarina Fashion Outlet



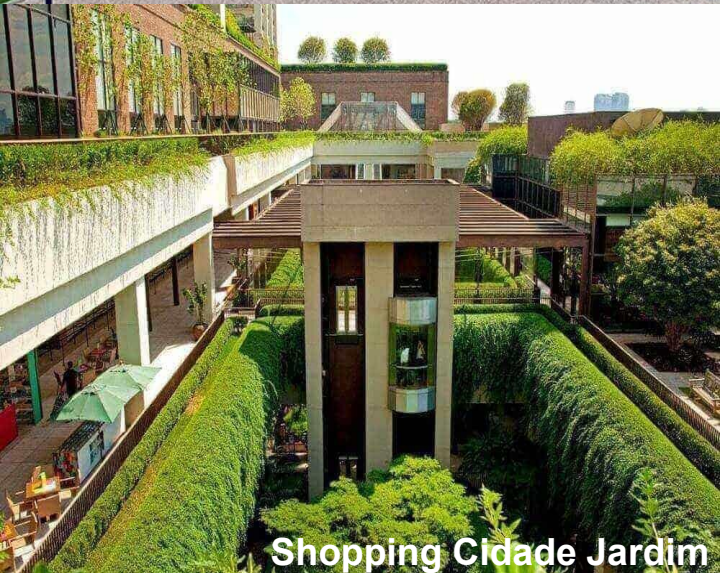
Shopping Pátio Higienópolis



Shopping da Bahia



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Grand Plaza Shopping

Objetivo do Fundo:

O XP Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

28/12/2017

CNPJ:

28.757.546/0001-00

Código B3:

XPML11

Patrimônio Líquido:

R\$ 6.468.497.036

Quantidade Cotistas:

723.923

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 fevereiro foi marcado por um ambiente macroeconômico ainda desafiador para o consumo das famílias, refletindo os efeitos de juros elevados e maior seletividade no crédito. De acordo com dados do Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), o varejo brasileiro apresentou retração em termos reais no início do ano, evidenciando um comportamento mais cauteloso do consumidor após o período sazonalmente mais forte de dezembro. Ainda assim, o setor de *shopping centers* demonstrou resiliência, sustentado por iniciativas promocionais que contribuíram para a manutenção da atratividade dos empreendimentos.

Nesse contexto, o portfólio do XP Malls segue apresentando desempenho consistente, refletindo a qualidade e o posicionamento estratégico dos ativos. A exposição a ativos dominantes, com forte relevância regional e inseridos em áreas de alta densidade de consumo, contribui para sustentar níveis saudáveis de vendas e ocupação, mesmo em um ambiente mais desafiador para o varejo. Adicionalmente, a diversificação do *mix* de lojas, com maior participação dos segmentos de alimentação, serviços e entretenimento, favorece a recorrência de fluxo de consumidores e a resiliência operacional do portfólio.

Seguimos focados na gestão ativa do portfólio e na disciplina na alocação de capital, buscando continuamente oportunidades que reforcem a qualidade dos ativos e a geração de valor no longo prazo. Acreditamos que o posicionamento do Fundo, aliado à solidez operacional dos empreendimentos, continuará sendo um diferencial relevante para a manutenção de resultados consistentes ao longo de 2026.

Os principais indicadores operacionais e financeiros do Fundo tiveram uma performance positiva no mês de fevereiro/26. Em relação a Vendas/m² (R\$ 1.428/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 141/m²), tivemos crescimentos de 11,8% e 12,1%, respectivamente, quando comparado ao mesmo período de 2025. Além desses indicadores, os índices *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 0,5% e 5,1%, respectivamente.

Apresentamos no relatório gerencial do XP Malls o *guidance* para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximo semestre (Página 4), a conclusão da aquisição de 5 participações em *shopping centers* geridos pela Iguatemi (Página 5), conclusão da 14ª oferta de cotas do XP Malls (Página 7) e, ainda, o cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 (Página 8).

A estrutura de XP Malls + Omni Malls e Neomall (ambos integralmente detidos pelo XP Malls) somadas encerraram o mês de fev/26 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 3,79/cota (considerando a quantidade de cotas antes da 14ª emissão do XP Malls).

Por fim, anunciamos que a tabela de Fluxo Financeiro demonstrada abaixo passará a demonstrar 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.

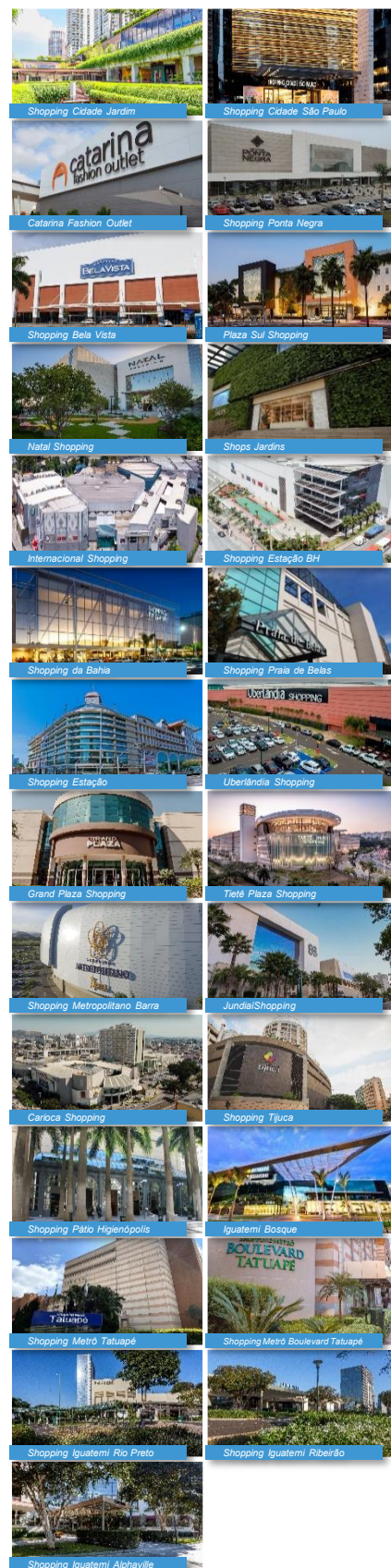
Distribuição de Rendimentos

No dia 18/03/2026 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92' por cota, com pagamento em 25/03/26 para os detentores de cotas em 18/03/26.

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	Fev/26	Ano	12 meses
Receitas²	42.381.873	164.906.592	918.102.382
Receita Imobiliária	40.217.200	95.941.725	605.033.916
Lucro Imobiliário *	0	64.781.936	274.591.316
Receitas FII	983.679	1.851.960	19.908.691
Receita Renda Fixa	1.180.994	2.330.970	18.568.459
Despesas³	-8.736.465	-18.756.649	-132.404.762
Despesas Operacionais	-4.043.627	-8.543.142	-74.405.542
Despesa Financeira	-4.692.838	-10.213.507	-57.999.221
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	33.645.408	146.149.943	785.697.620
Rendimento distribuído	53.875.067	107.750.133	632.965.258
Distribuição média / cota	0,92	0,92	0,92
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	152.016	152.016	769.443

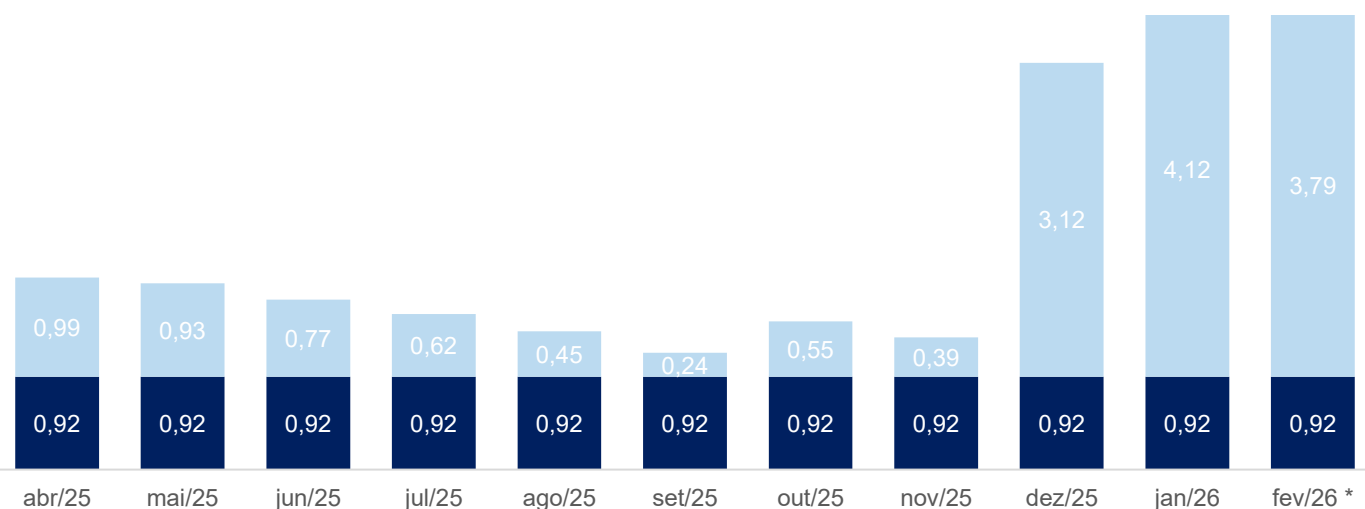
¹ Valor do rendimento por cota de R\$ 0,92. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, 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.



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.

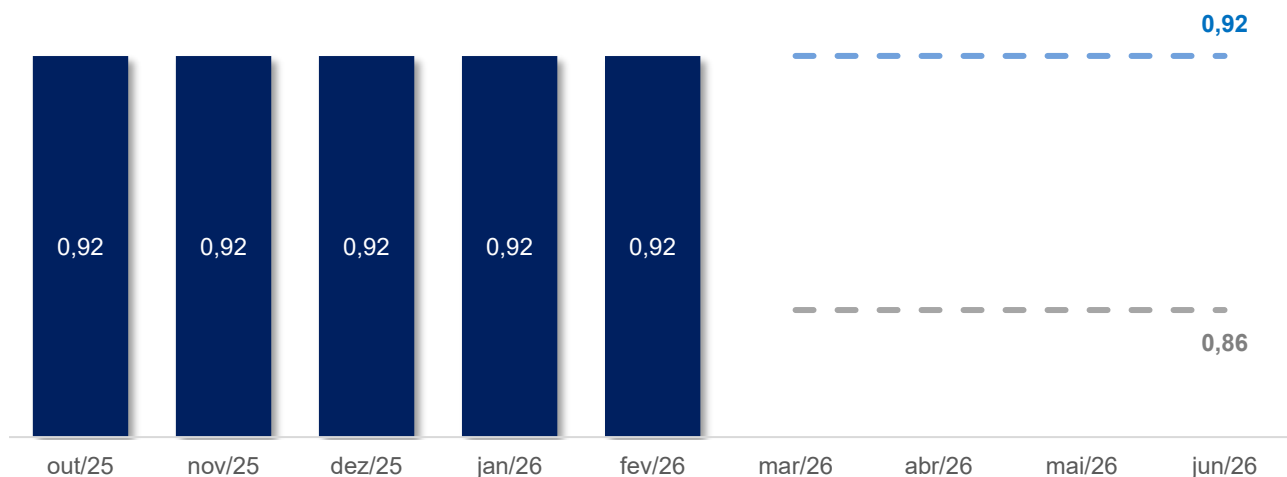
■ Distribuição/cota ■ Resultado Acumulado não distribuído/cota



* Considera-se a quantidade de cotas antes da 14ª emissão

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.

■ Distribuição/cota - - - Limite Superior - - - Limite Inferior



Conclusão da aquisição de 5 participações

No dia 13 de março de 2026, o XP Malls celebrou a conclusão da aquisição de 5 participações de *shopping centers* administrados pela Iguatemi (“Transação”) e detidos pelo BB Premium Malls FII (“BBIG”) e subsidiárias do grupo IGUATEMI S.A. (“Iguatemi”) e, em conjunto com BBIG, “Vendedores”).

Diante da superação das condições precedentes usuais para esse tipo de transação, o XP Malls adquiriu dos Vendedores as participações descritas abaixo:

Participação alienada pelo BBIG:

- 9,00% (nove por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, localizado em São Paulo/SP;

Participações alienadas pela Iguatemi:

- 9,00% (nove por cento) do Iguatemi Alphaville, localizado em Barueri/SP;
- 23,96% (vinte e três vírgula noventa e seis por cento) do Iguatemi Ribeirão Preto, localizado em Ribeirão Preto/SP;
- 18,00% (dezoito por cento) do Iguatemi São José do Rio Preto, localizado em São José do Rio Preto/SP;
- 7,00% (sete por cento) do Shopping Praia de Belas, localizado em Porto Alegre/RS.

O valor total da Transação foi de R\$ 608.670.605,05 (seiscentos e oito milhões, seiscentos e setenta mil, seiscentos e cinco reais e cinco centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

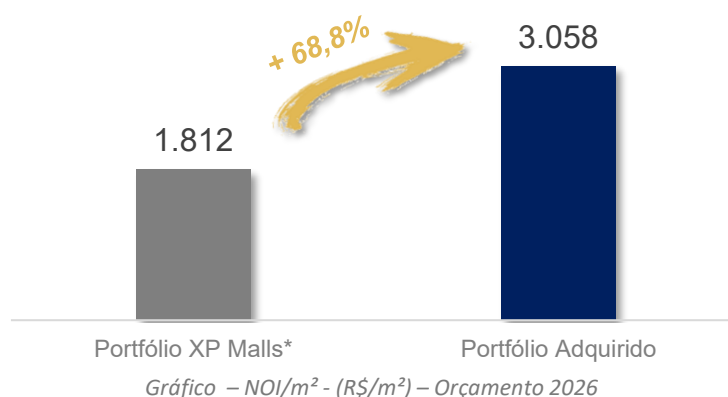
- (i) Parcela de R\$ 437.905.039,97 (quatrocentos e trinta e sete milhões, novecentos e cinco mil, trinta e nove reais e noventa e sete centavos) paga: (i) em moeda corrente nacional, no montante de R\$ 129.307.762,53 (cento e vinte e nove milhões, trezentos e sete mil, setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e três centavos); (ii) com a compensação de créditos mediante subscrição de cotas do Fundo pelos Vendedores na 14ª emissão de cotas do XP Malls, no montante de R\$ 308.597.277,44 (trezentos e oito milhões, quinhentos e noventa e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) (“Parcela à Vista”);
- (ii) Parcela de R\$ 60.867.060,50 (sessenta milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, sessenta reais e cinquenta centavos) paga em moeda corrente nacional em 12 meses, corrigida pela variação do CDI, desde a data de pagamento da Parcela à Vista (“Primeira Parcela”);
- (iii) Parcela de R\$ 109.898.504,57 (cento e nove milhões, oitocentos e noventa e oito mil, quinhentos e quatro reais e cinquenta e sete centavos) paga em moeda corrente nacional em 24 meses, corrigida pela variação do CDI, desde a data de pagamento da Parcela à Vista (“Segunda Parcela”).

[Clique aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo, sendo importante a sua leitura para o completo entendimento da Transação

Conclusão da aquisição de 5 participações

A Transação reafirma a importância da estratégia de gestão ativa do fundo visando a constituição de um portfólio robusto, com *shopping centers* de qualidade localizados em praças de destaque no varejo nacional e administrados pelos principais *players* da indústria. Após a Transação, o XP Malls será detentor de participação em 28 ativos, administrados por 12 diferentes companhias do setor, uma importante diversificação que ocorre alinhada com a constante qualificação dos indicadores operacionais e financeiros do portfólio.

Assim como as transações passadas, essas aquisições representam uma melhoria nos indicadores operacionais e financeiros do Fundo, uma vez que os *KPI's* do portfólio adquirido são superiores à média do XP Malls. Em relação ao *NOI/m²* orçado de 2026, o portfólio adquirido (ponderado pelo volume de aquisição nas respectivas participações) é de 68,8% (sessenta e oito vírgula oito por cento) superior à mesma métrica do XP Malls.



* NOI do Portfólio do XP Malls estimado para orçamento de 2026

[Clique aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo, sendo importante a sua leitura para o completo entendimento da Transação

14ª Oferta de Cotas do XP Malls

No dia 16 de março de 2026 foi anunciado o encerramento da 14ª (décima quarta) emissão de cotas do XP Malls. No âmbito dessa oferta, foram subscritas e integralizadas 5.748.200 (cinco milhões, setecentas e quarenta e oito mil e duzentas) novas cotas com preço unitário de emissão de R\$ 108,16 (cento e oito reais e dezesseis centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, em montante equivalente a 0,67% (sessenta e sete centésimos por cento) do preço de emissão, perfazendo o montante total de :

R\$ 621.725.312,00*

(seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e vinte e cinco mil, trezentos e doze reais)

*Sem considerar a taxa de distribuição primária

Tipo de Investidor	Nº de Subscritores	Quantidade de novas cotas
Pessoas Naturais	20.038	797.768
Fundos de Investimento	35	1.904.306
Investidores Estrangeiros	11	192.073
Demais Pessoas Jurídicas	35	2.854.053
TOTAL:	20.119	5.748.200

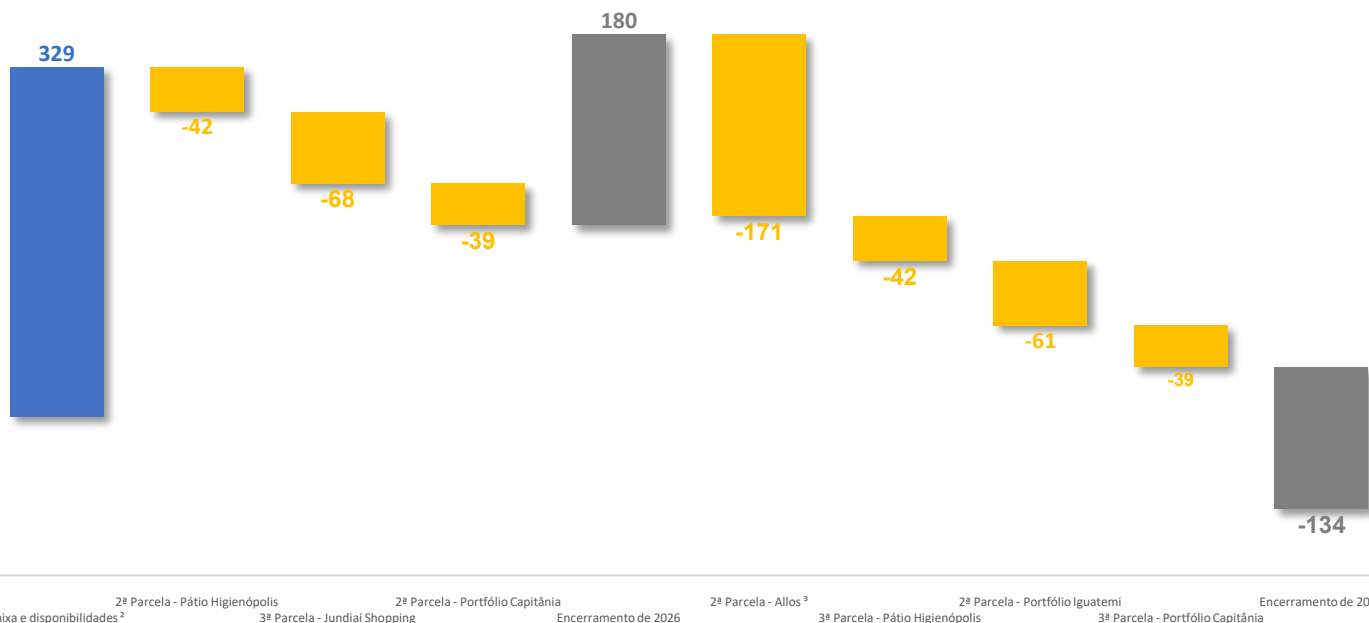
Confira aqui o [Anúncio de Encerramento](#)

Os *tickers* XPML13 e XPML15, referentes ao Direito de Preferência (DP) e liquidação da oferta, respectivamente, foram convertidos no dia 18 de março de 2026 e liberados para negociação no dia 19 de março de 2026, conforme formulário de liberação para negociação de cotas publicado ([link](#))

Os recursos captados nessa oferta serão destinados prioritariamente, ao reforço de caixa do Fundo, ampliando a flexibilidade financeira e capacidade de atuação em um cenário de mercado ainda marcado por instabilidade. Adicionalmente, o montante captado permitirá o Fundo capturar oportunidades de investimento que estejam alinhados à sua tese de investimentos.

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.



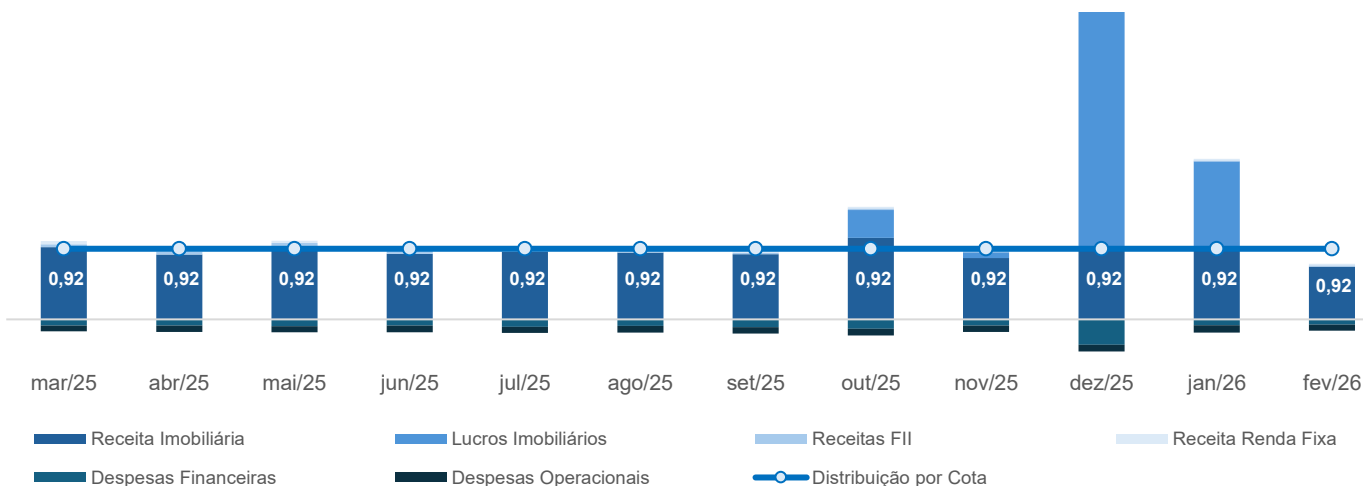
Vale ressaltar que as parcelas se referem a transações realizadas para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls 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 – Shopping Pátio Higienópolis	41,9	Abr/26	Link
	3ª Parcela – Jundiaí Shopping	67,9	Jun/26	Link
	2ª Parcela – Portfólio Capitânia	39,3	Out/26	Link
2027	2ª Parcela – Portfólio Allos ³	171,2	Jan/27	Link
	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	41,9	Abr/27	Link
	2ª Parcela – Portfólio Iguatemi	60,8	Mar/27	Link
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	39,3	Out/27	Link

¹ Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI e ocorrência de *Earn-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 27/02/26. É possível recompor esse valor com a soma das linhas de "caixa" e "FII" no gráfico "Investimento por classe de ativo" na página 10 | 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 fevereiro/26.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

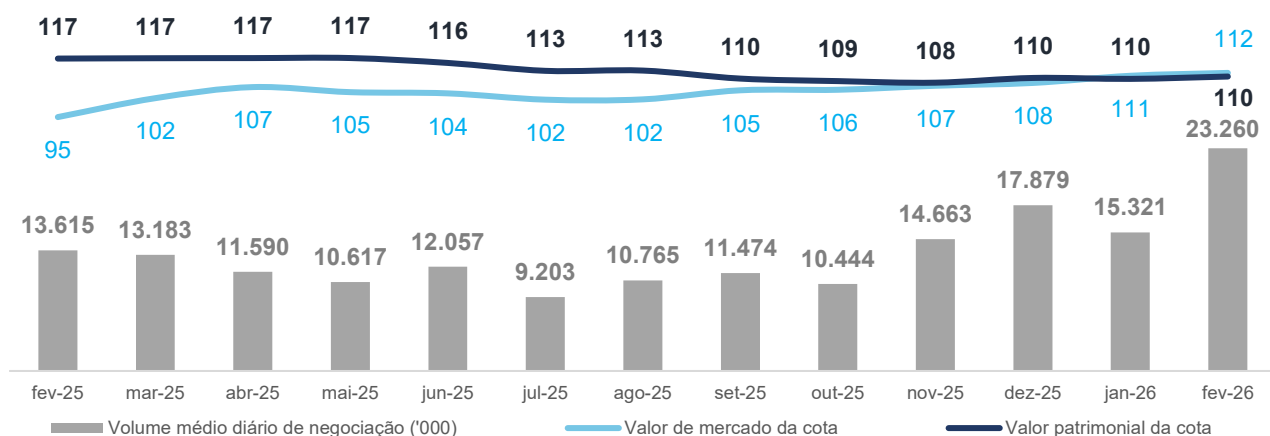


¹ O resultado financeiro é calculado com base no resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIIIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 3,7 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 333 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 18,3 milhões, foi 20,9% abaixo da verificada no mês anterior.

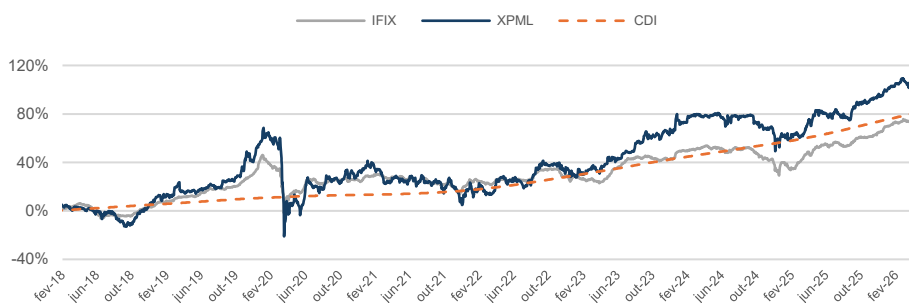
A cota encerrou o mês de mar/26 a **R\$ 108,09**.

XP Malls FII	Mar/26	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	333.642.392	1.145.078.935
Número de Negócios	3.706.407	32.061.341
Giro (% do total de cotas)	6,3%	54,7%
Valor de mercado		6.329.734.727
Quantidade de cotas		58.559.855

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.



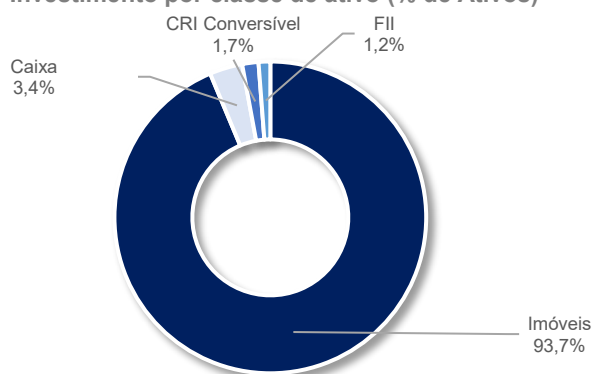
	Mar/26	Ano	12 meses	Desde o início
XPML ¹	-1,68%	1,82%	16,19%	103,83%
IFIX	-0,91%	2,43%	16,88%	73,84%
CDI (Líquido) ²	1,04%	2,92%	12,37%	80,34%

¹ Retorno Total do XPML: Valorização da cota + Rendimentos;
² 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)



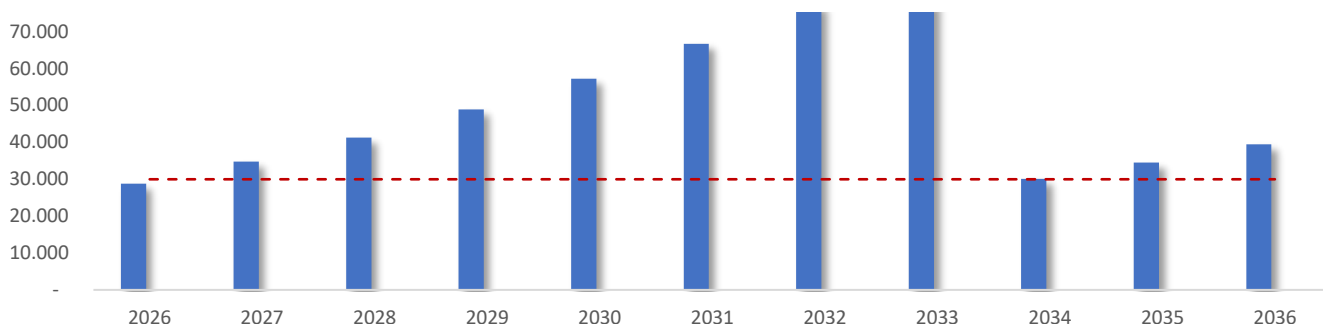
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Fev/26

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	147,2	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	157,3	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	176,8	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	55,9	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

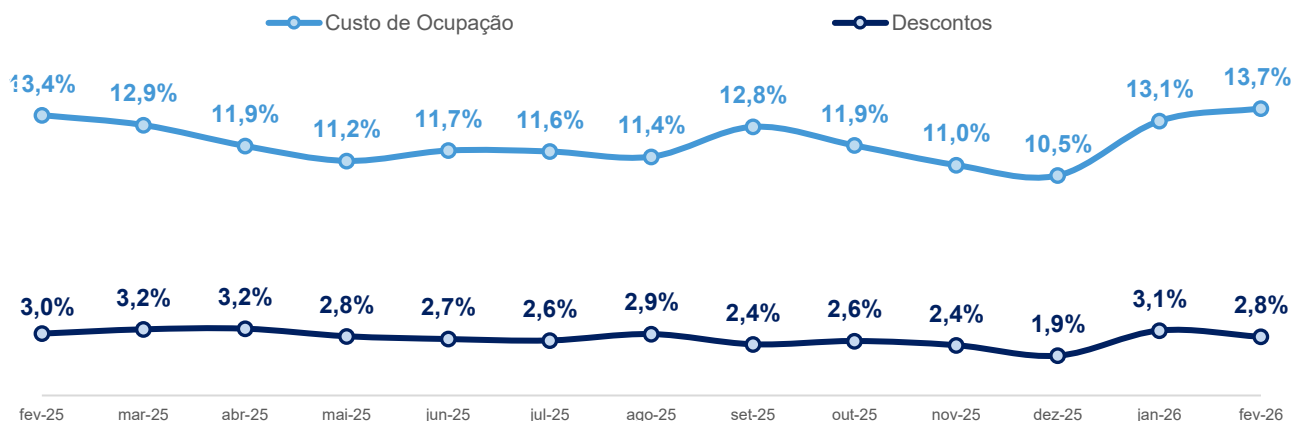
Indicadores Operacionais e Financeiros – Fevereiro/2026

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

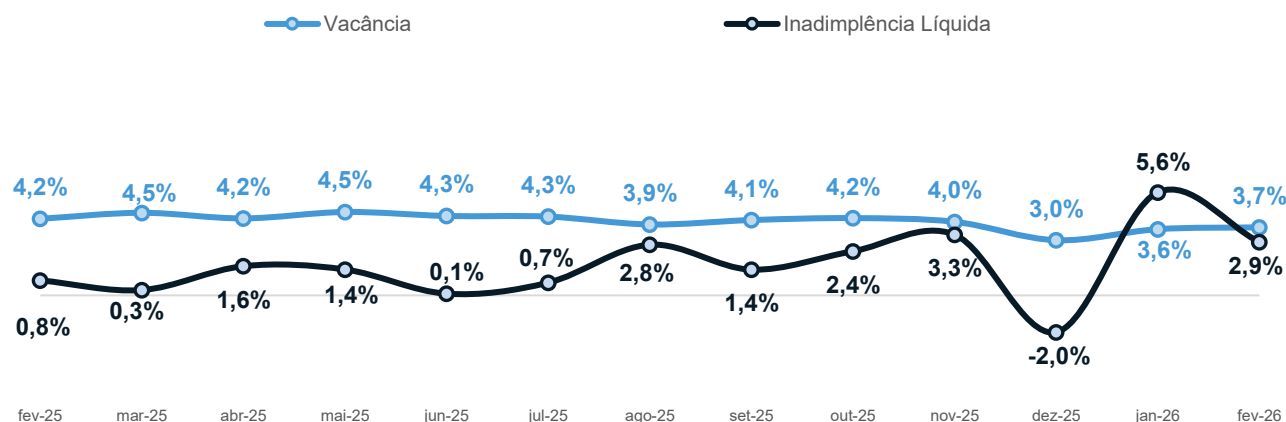
Indicadores Operacionais	Fev-26	Ano (2026)	12 meses
ABL Total (m ²)	1.017.401	1.017.515	1.001.177
ABL Próprio (m ²) ¹	246.341	246.364	311.916
Vendas Totais (R\$) ²	1.303.523.856	2.727.143.073	20.741.147.997
Vendas/m ² média (R\$)	1.428	1.531	1.670
NOI Caixa (R\$) Acumulado	34.672.495	89.069.750	517.263.587
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	141	181	141
Fluxo de Veículos	698.734	1.515.387	12.093.979
Custo de Ocupação médio (%)	13,7%	13,4%	12,0%
Descontos / Faturamento médio (%)	2,8%	3,0%	2,7%
Vacância (% ABL) média	3,7%	3,5%	4,0%
Inadimplência Líquida (%)	2,9%	6,4%	1,9%

Confira o Glossário ([página 20](#)) para compreender a metodologia de cálculo dos indicadores operacionais acima.

Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)



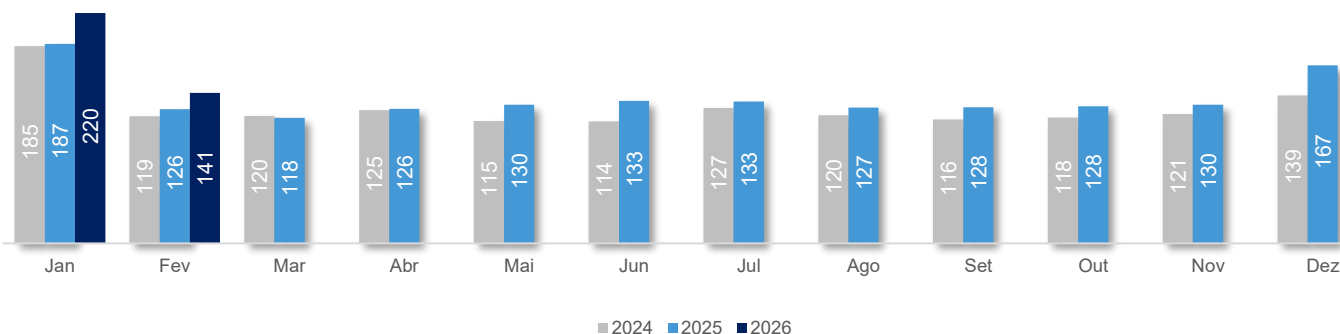
Inadimplência Líquida (%) e Vacância (% ABL)



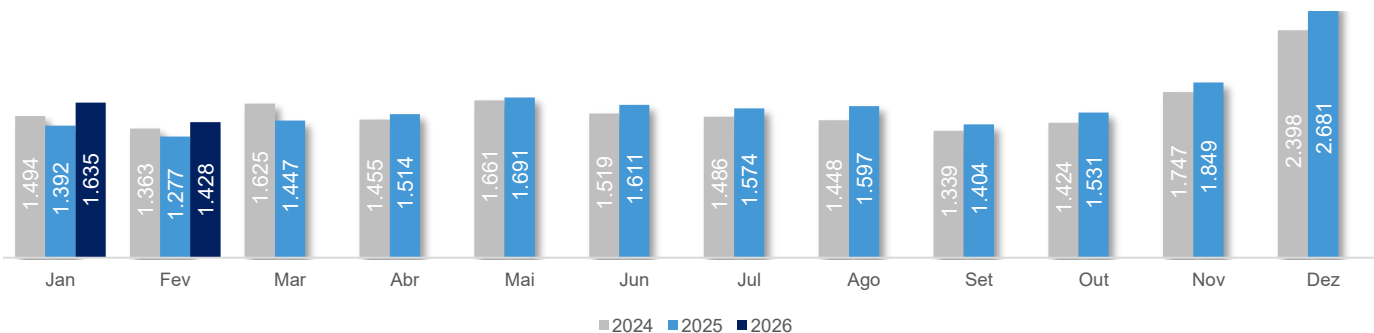
Para uma análise mais completa, recomendamos o acesso a [Planilha de Fundamentos](#).

Indicadores Operacionais e Financeiros – Fevereiro/2026

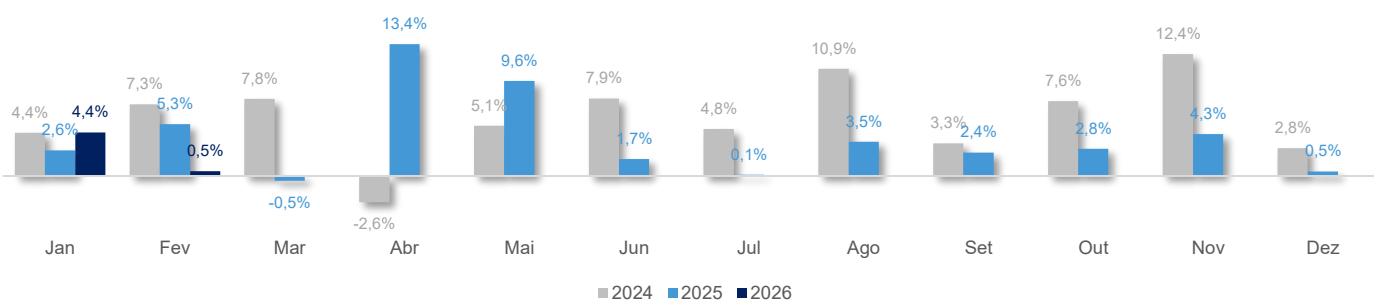
NOI Caixa (R\$) / m²



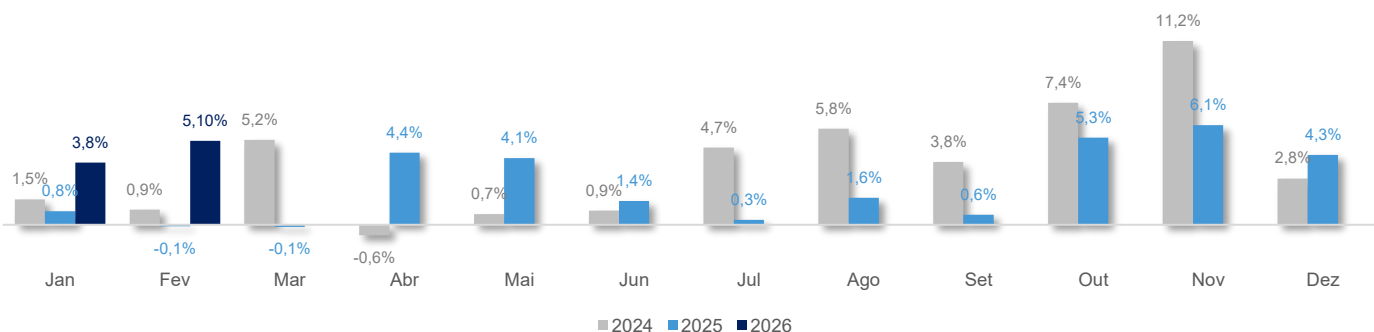
Vendas (R\$) / m²



Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas

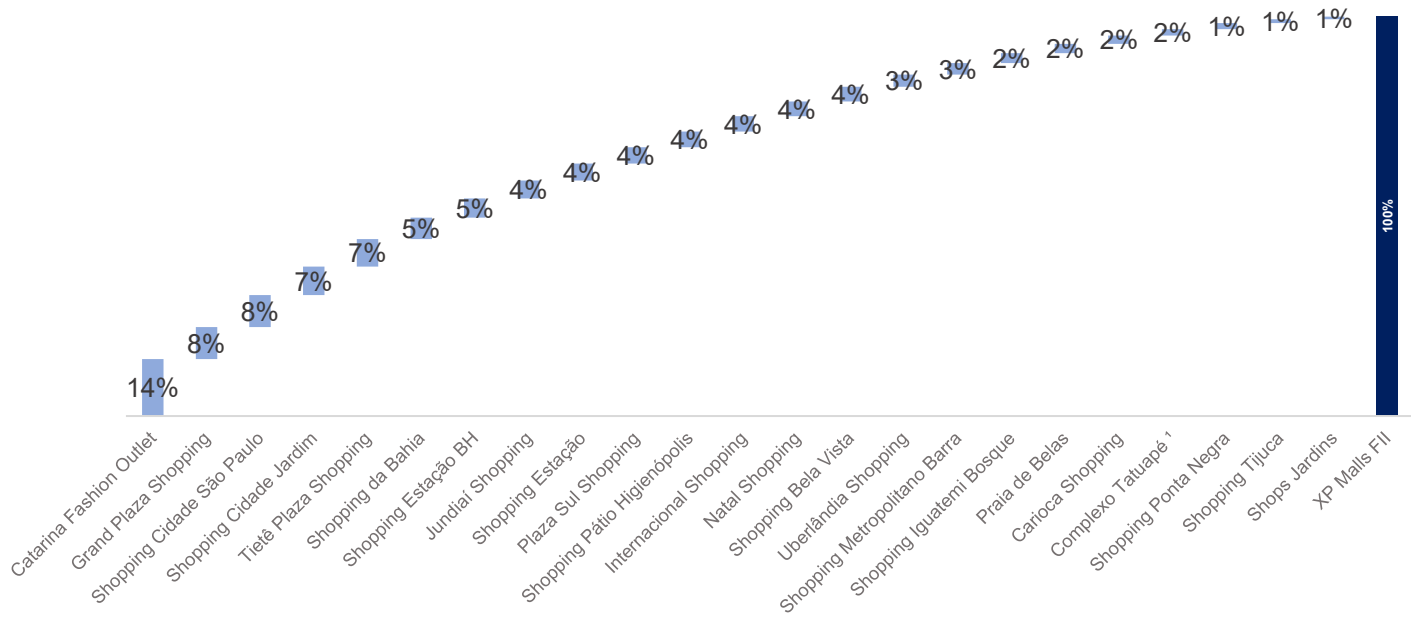


Shopping Centers

Carteira

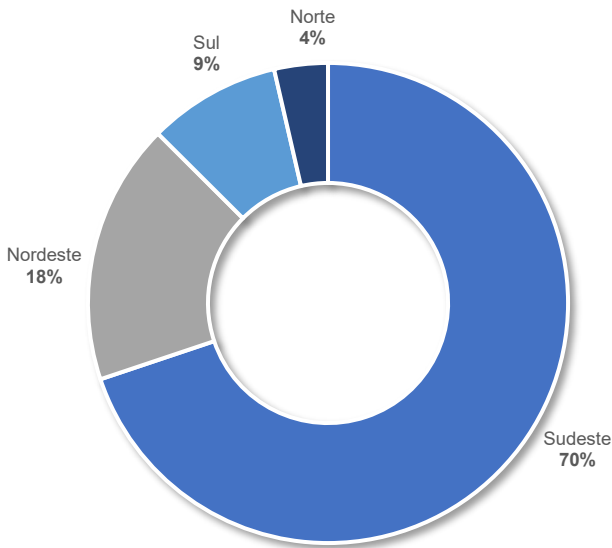
Em fevereiro/26 a carteira imobiliária (conforme metodologia de cálculo explicada no glossário na [página 20](#)) do Fundo era composta por 24 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.020 mil m² e mais de 5.200 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 246.000 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.

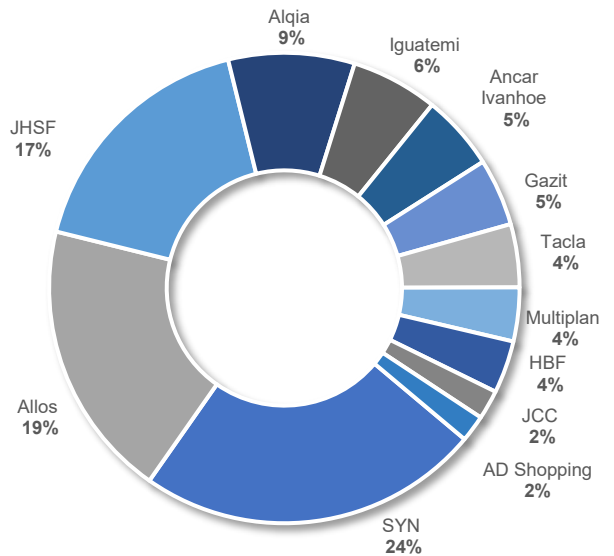


¹ Complexo Tatuapé = Shopping Metrô Tatuapé e Shopping Metrô Boulevard Tatuapé.

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 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

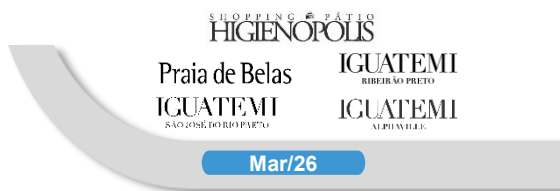
Histórico de Transações



- 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%

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



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%

Shopping Centers em Operação

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **47.080 m²**
 Qtde. lojas: **177**
 Participação: **16,99%**
 Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

Tietê Plaza Shopping



Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1465

Administrador: **SYN**
 ABL Total: **37.000 m²**
 Qtde. lojas: **201**
 Participação: **45,00%**
 Inauguração: **2013**

São Paulo, SP

Plaza Sul Shopping

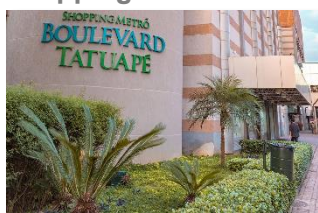


Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Allos**
 ABL Total: **24.039 m²**
 Qtde. lojas: **207**
 Participação: **34,90%**
 Inauguração: **1994**

São Paulo, SP

Shopping Metrô Boulevard Tatuapé



R. Gonçalves Crespo, 78

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

São Paulo, SP

Shopping Pátio Higienópolis



Av. Higienópolis, 618

Administrador: **Iguatemi**
 ABL Total: **34.992 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

Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.625

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **4.499 m²**
 Qtde. lojas: **99**
 Participação: **30,00%**
 Inauguração: **2020**

São Paulo, SP

FL Shops (Em obras)



Rua Leopoldo Couto de Magalhães, 912

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **TBD**
 Qtde. lojas: **TBD**
 Participação: **32,5% e 21,47%***
 Inauguração: **Previsão 2026**

* Participação de 32,50% na Torre FL Shops e 21,47% no Shopping FL Shops.

São Paulo, SP

Shopping Metrô Tatuapé



Rua Domingos Agostim, 91

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

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**

Shopping Centers em Operação

Jundiaí, SP

JundiaíShopping



Av. 9 de Julho, 3.333

Administrador: **Multiplan**
 ABL Total: **36.473 m²**
 Qtde. lojas: **225**
 Participação: **25,00%**
 Inauguração: **2012**

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador: **SYN**
 ABL Total: **72.000 m²**
 Qtde. lojas: **300**
 Participação: **31,00%**
 Inauguração: **1997**

Guarulhos, SP

Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - s/n

Administrador: **Gazit**
 ABL Total: **75.721 m²**
 Qtde. lojas: **390**
 Participação: **15,09%**
 Inauguração: **1998**

São Roque, SP

Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km 60

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **50.835 m²**
 Qtde. lojas: **265**
 Participação: **39,99%**
 Inauguração: **2014**

Rio de Janeiro, RJ

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3.000

Administrador: **Alqia**
 ABL Total: **57.000 m²**
 Qtde. lojas: **211**
 Inauguração: **1993**

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra



Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1.300

Administrador: **SYN**
 ABL Total: **44.035 m²**
 Qtde. lojas: **196**
 Participação: **30,00%**
 Inauguração: **2013**

Rio de Janeiro, RJ

Carioca Shopping



Av. Vicente de Carvalho, 909

Administrador: **Allos**
 ABL Total: **33.918 m²**
 Qtde. lojas: **212**
 Participação: **20,00%**
 Inauguração: **2001**

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Tijuca



Av. Maracanã, 987

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

Uberlândia, MG

Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

Administrador: **Alqia**
 ABL Total: **53.490 m²**
 Qtde. lojas: **196**
 Participação: **40,00%**
 Inauguração: **2012**

Belo Horizonte, MG

Shopping Estação BH



Av. Cristiano Machado, 11.833

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

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**

Porto Alegre, RS

Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1.481

Administrador: **Iguatemi**
 ABL Total: **47.704 m²**
 Qtde. lojas: **235**
 Participação: **30,00%**
 Inauguração: **1991**

Shopping Centers em Operação

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **51.145 m²**
 Qtde. lojas: **191**
 Participação: **24,99%**
 Inauguração: **2012**

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Av. Tancredo Neves, 148

Administrador: **Allos**
 ABL Total: **70.509 m²**
 Qtde. lojas: **418**
 Participação: **18,10%**
 Inauguração: **1975**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador: **HBF**
 ABL Total: **36.837 m²**
 Qtde. lojas: **152**
 Participação: **22,01%**
 Inauguração: **2013**

Curitiba, PR

Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2.775

Administrador: **Tacla**
 ABL Total: **27.663 m²**
 Qtde. lojas: **149**
 Participação: **35,00%**
 Inauguração: **1997**

Fortaleza, CE

Shopping Iguatemi Bosque



Av. Washington Soares, 85

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

Glossário

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

Indicadores Operacionais

Abrasca:	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