



Catarina Fashion Outlet



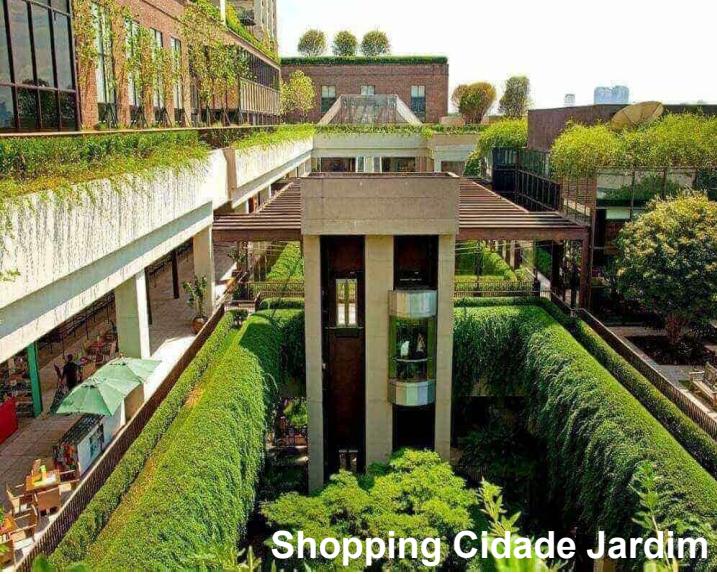
Shopping Pátio Higienópolis



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\$ 6.333.860.101

**Quantidade Cotistas:**  
679.735

**ISIN:**  
BRXPMMLCTF000

**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 dezembro, tradicionalmente impulsionado pelas compras de Natal, representou o principal período do calendário varejista e encerrou 2025 com forte engajamento dos consumidores nos *shopping centers*. Ao longo do mês, administradoras e lojistas intensificaram campanhas promocionais, ações temáticas e atividades voltadas às famílias, o que contribuiu para o aumento do fluxo e para a consolidação do consumo presencial. Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), o varejo brasileiro apresentou crescimento nominal no período de 2,6%, em comparação ao mesmo período do ano anterior, refletindo o impacto positivo da sazonalidade e a resiliência do consumo, mesmo em um ambiente macroeconômico ainda marcado por juros elevados e maior seletividade do consumidor.

No setor de *shopping centers*, o desempenho de dezembro coroou um ano de evolução operacional consistente. Ao longo de 2025, o segmento se beneficiou de elevados níveis de ocupação, fortalecimento do mix de lojas e maior participação de categorias como serviços, alimentação e entretenimento, que ampliaram a recorrência de visitas e o tempo de permanência dos consumidores. As principais datas do varejo ao longo do ano — como Páscoa, Dia das Mães, Dia das Crianças, Black Friday e Natal — reforçaram o papel dos *shopping centers* como plataformas completas de consumo, lazer e experiência, consolidando a trajetória de recuperação e resiliência do setor.

Para 2026, as perspectivas permanecem construtivas, ainda que exijam disciplina e seletividade diante do cenário macroeconômico. A expectativa de maior previsibilidade econômica, aliada à manutenção do consumo presencial e ao amadurecimento das estratégias comerciais dos lojistas, tende a favorecer *shopping centers* bem posicionados e com gestão ativa. O XP Malls segue focado na preservação da liquidez, na geração recorrente de caixa e na avaliação criteriosa de oportunidades que contribuem para o fortalecimento do portfólio, sempre com o objetivo de entregar resultados consistentes e alinhados aos interesses dos cotistas.

Os principais indicadores operacionais e financeiros do Fundo tiveram uma performance positiva no mês de dezembro/25. Em relação a Vendas/m<sup>2</sup> (R\$ 2.681/m<sup>2</sup>) e NOI Caixa/m<sup>2</sup> (R\$ 167/m<sup>2</sup>), tivemos crescimentos de 11,8% e 20,5%, respectivamente, quando comparado ao mesmo período de 2024. 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 4,3%, respectivamente.

Apresentamos no relatório gerencial do XP Malls o *guidance* para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximos semestre ([Página 4](#)), uma análise do ano de 2025 e as perspectivas da gestão para 2026 ([Página 5](#)), a estrutura atualizada do XP Malls ([Página 6](#)) e, ainda, o cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo ate 2027 ([Página 7](#)).

O XP Malls encerrou o mês de dez/25 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 2,70/cota, considerando também os saldos no Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo. O resultado do mês de dezembro foi positivamente impactado pela geração de ganho de capital na conclusão da alienação de 9 participações para o fundo Riza Malls, conforme [Fato Relevante](#).

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 FII's acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período.

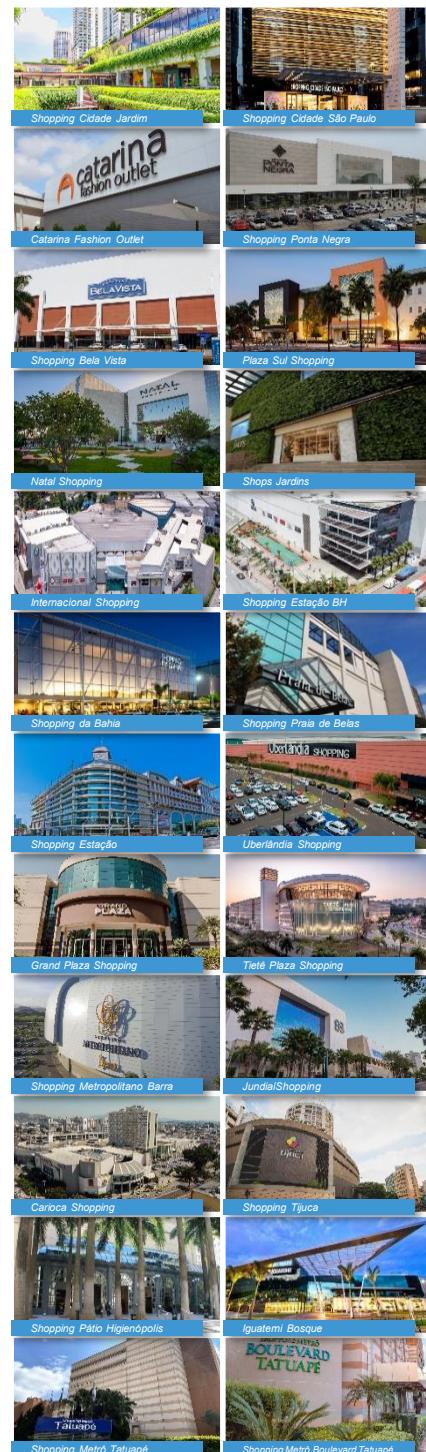
## Distribuição de Rendimentos

No dia 16/01/26 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 23/01/26 para os detentores de cotas em 16/01/26.

Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre um montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

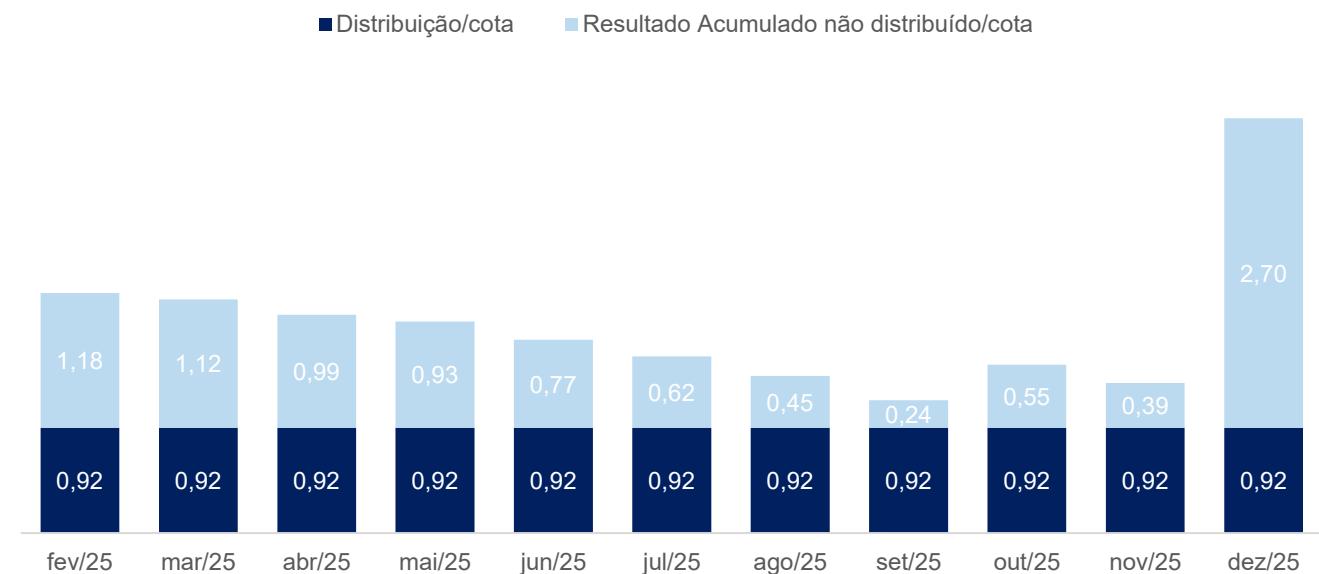
Fluxo Financeiro <sup>4</sup>	Dez/25	Ano	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>208.456.093</b>	<b>863.060.366</b>	<b>863.060.366</b>
Receita Imobiliária	55.480.393	624.999.184	624.999.184
Lucro Imobiliário *	150.496.575	191.129.530	191.129.530
Receitas FII	1.437.020	24.281.384	24.281.384
Receita Renda Fixa	1.042.105	22.650.268	22.650.268
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-27.399.938</b>	<b>-135.205.825</b>	<b>-135.205.825</b>
Despesas Operacionais	-22.356.953	-77.634.066	-77.634.066
Despesa Financeira	-5.042.985	-57.571.759	-57.571.759
<b>Reserva de Contingência</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado</b>	<b>181.056.155</b>	<b>727.854.541</b>	<b>727.854.541</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>53.875.067</b>	<b>628.292.825</b>	<b>628.292.825</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	971.442	971.442

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

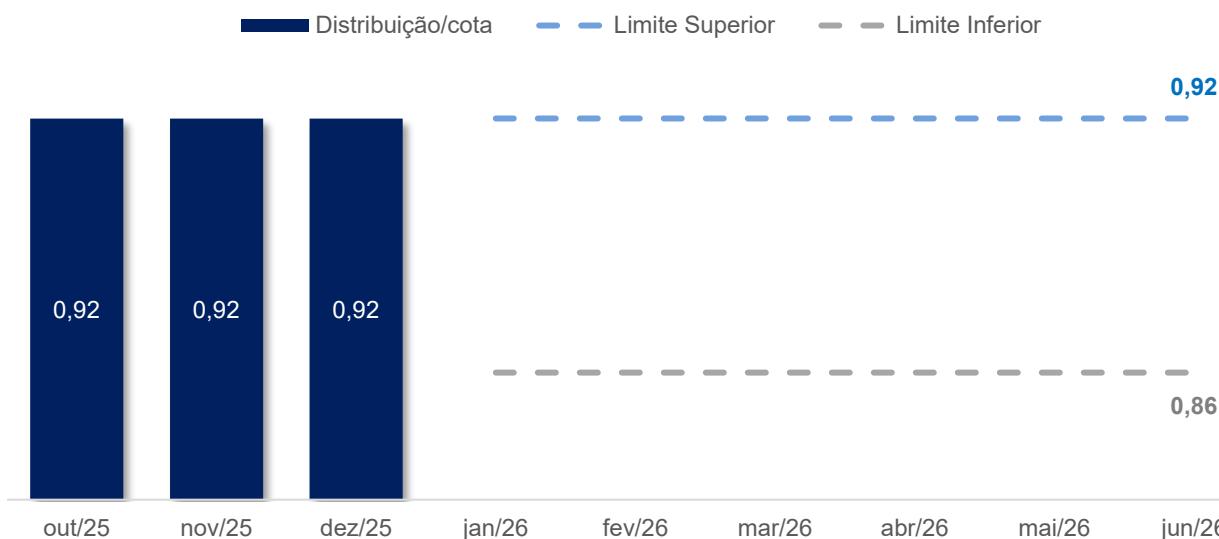


## Guidance de Distribuição de Rendimentos

O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuição mensal por cota do XP Malls e o resultado acumulado não distribuído.



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.



## O setor de *shopping centers* em 2025

O ano de 2025 mais uma vez demonstrou a resiliência do setor brasileiro de *shopping centers*, marcado por crescimento nominal de vendas, estabilidade operacional e fortalecimento do papel dos empreendimentos como *hubs* de conveniência, serviços e experiência. De acordo com o Censo da Abrasce, o faturamento total do setor atingiu R\$ 200,9 bilhões, a taxa média de ocupação permaneceu próxima de 95%, a inadimplência seguiu em patamares historicamente baixos e o tempo médio de permanência alcançou 80 minutos, esses indicadores refletem a maior qualificação do fluxo de pessoas e do consumo.

Nesse contexto, o portfólio do XP Malls encontra-se particularmente bem posicionado frente às tendências estruturais da indústria. O Fundo concentra sua exposição em ativos dominantes, localizados majoritariamente nas principais regiões metropolitanas do país, com destaque para o Sudeste, a região que concentra a maior densidade de ABL e o maior volume de vendas do setor. Em um ambiente de crescimento moderado, porém consistente, ativos líderes tendem a capturar de forma desproporcional o incremento de vendas, o ganho de *market share* e a demanda das principais marcas por expansão física, reforçando sua resiliência operacional.

Adicionalmente, observa-se clara convergência entre a estratégia do XP Malls e a evolução do modelo de negócios do setor. O Censo da Abrasce evidencia o avanço da mudança do setor para uma plataforma integrada de serviços e convivência, com maior integração a gastronomia, entretenimento e serviços, consolidando os *shopping centers* como uma alternativa que vai muito além das compras. O portfólio do Fundo já apresenta forte aderência a esse modelo, com empreendimentos que combinam varejo, lazer, alimentação qualificada, conveniência e serviços, promovendo recorrência de fluxo, aumento do tempo de permanência e maior relevância no cotidiano do consumidor. E cada vez mais o papel das administradoras dos empreendimentos, em conjunto aos lojistas, em buscar alternativas criativas e alinhadas aos anseios do público alvo se mostram efetivas e com resultados acima do esperado.

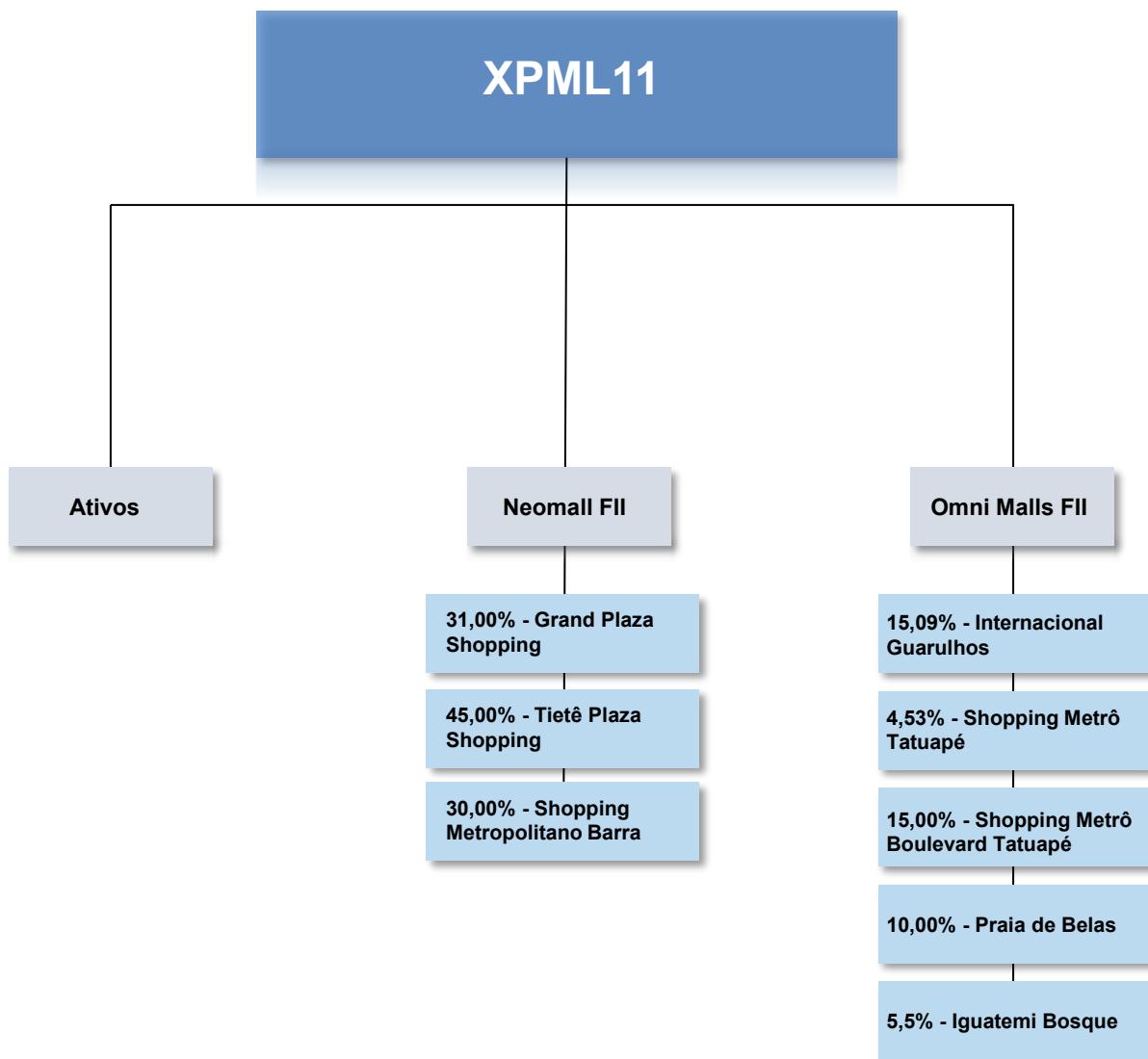
Por fim, a consolidação de um consumidor mais seletivo, que em média visita menos, mas permanece por mais tempo e consome com maior *ticket* médio, favorece ativos *premium*, nos quais experiência, curadoria de marcas e qualidade do ambiente se tornam diferenciais competitivos relevantes. Ao priorizar ativos de alto padrão construtivo e excelência operacional, o XP Malls mantém exposição estrutural ao segmento mais beneficiado por essa mudança comportamental, reforçando sua capacidade de geração sustentável de resultado no médio e longo prazo.

## Estrutura do XP Malls

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

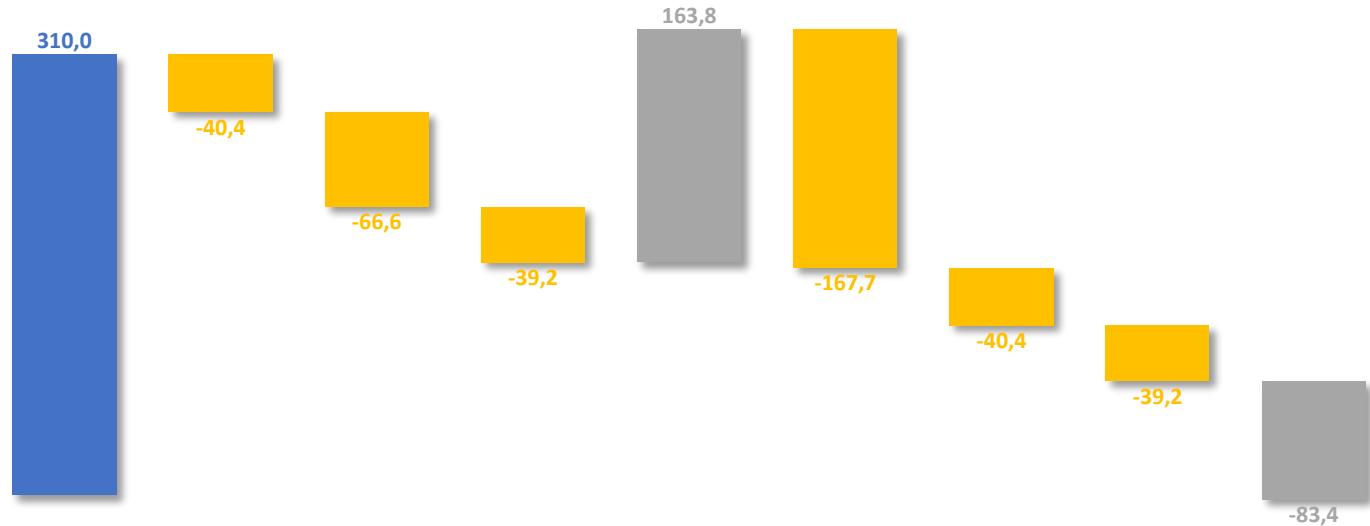
Além disso, esses FIIs auxiliam na **gestão de resultado acumulado e equalização de dividendos ao longo do tempo**. Por ser o único cotista desses dois fundos, o XP Malls possui autonomia para deliberar sobre a retenção ou distribuição do resultado gerado pelos ativos alocados em cada veículo. Essa política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

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



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

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



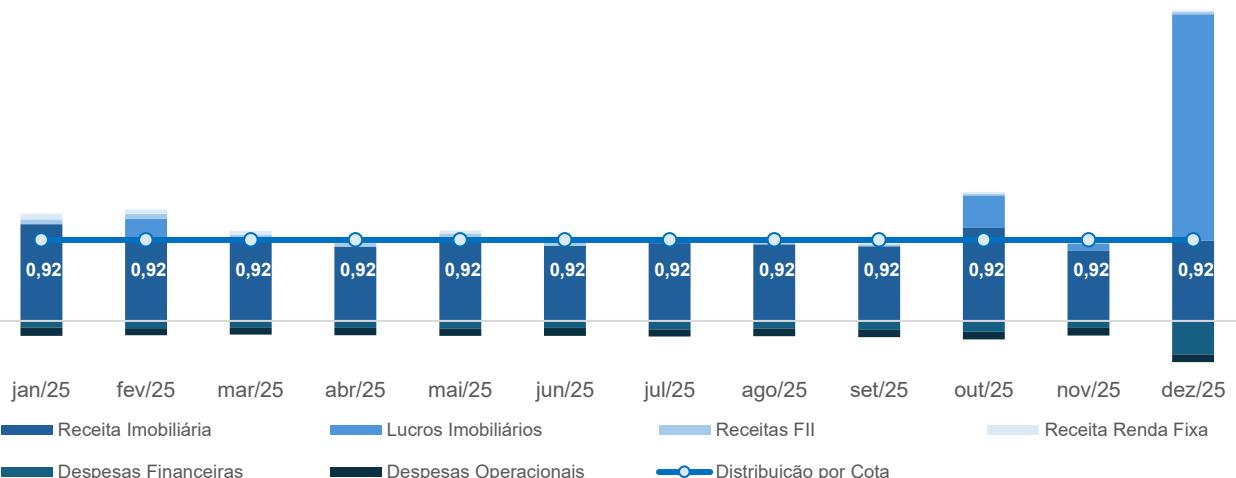
Vale ressaltar que as parcelas se referem a transações realizadas para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls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

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

Prazo	Aquisição	Valor (R\$ mm) <sup>4</sup>	Data de Pagamento	Fato Relevante
2026	2ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	40,4	Abr/26	<a href="#">Link</a>
	3ª Parcela – Jundiaí Shopping	66,5	Jun/26	<a href="#">Link</a>
	2ª Parcela – Portfólio Capitânia	39,2	Out/26	<a href="#">Link</a>
2027	2ª Parcela – Portfólio Allos <sup>3</sup>	167,7	Jan/27	<a href="#">Link</a>
	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	40,4	Abr/27	<a href="#">Link</a>
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	39,2	Out/27	<a href="#">Link</a>

<sup>1</sup> Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI e ocorrência de *Earn-out* para desembolsos ou recebimentos. | <sup>2</sup> Estão sendo considerados a posição de caixa dos FIIs acessórios ao XP Malls (Omni Malls e NeoMall) e as posições líquidas de outros FIIs detidos pelo Fundo em 30/01/26 | <sup>3</sup> A 2ª Parcela da Allos pode ser adiada por mais 1 ano, com a correção de CDI +1,5% a.a. | <sup>4</sup> Considera-se os reajustes aplicáveis nas parcelas até dezembro/25.

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

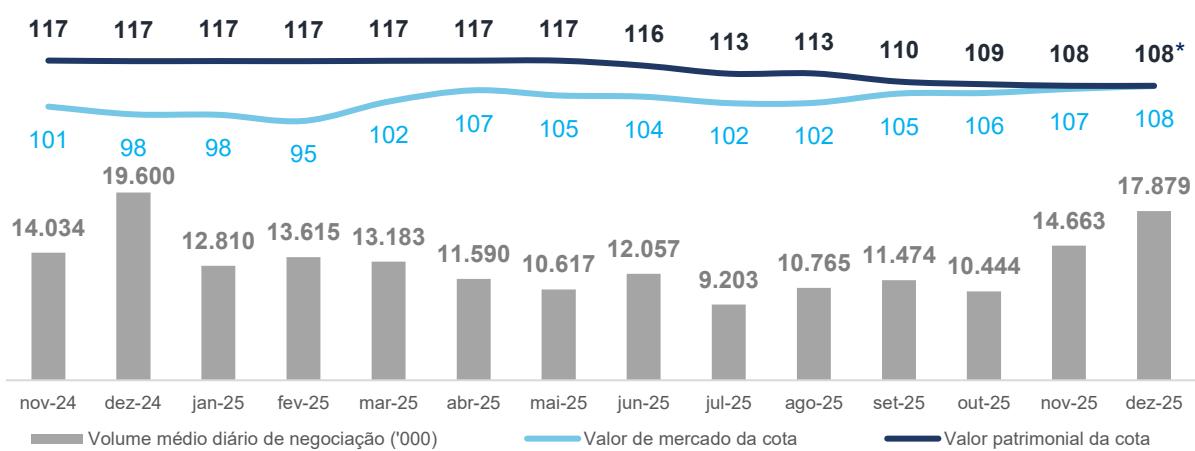


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FII's acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

## 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 / \* Cota patrimonial dez/25 pendente de atualização.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPM11.

No mês, ocorreram 2,9 milhões de negocações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 321 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 15,3 milhões, foi 13,6% abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de jan/26 a R\$ 110,75.

XP Malls FII	Jan/26	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	321.736.938	3.136.714.614
Número de Negócios	2.934.355	30.073.346
Giro (% do total de cotas)	5,0%	51,3%
<b>Valor de mercado</b>	<b>6.485.503.941</b>	
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>58.559.855</b>

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

## Rentabilidade

Abaixo o gráfico do retorno total do XP Malls (XPM11), IFIX e o CDI Líquido<sup>2</sup> desde o início do Fundo em dez/17.



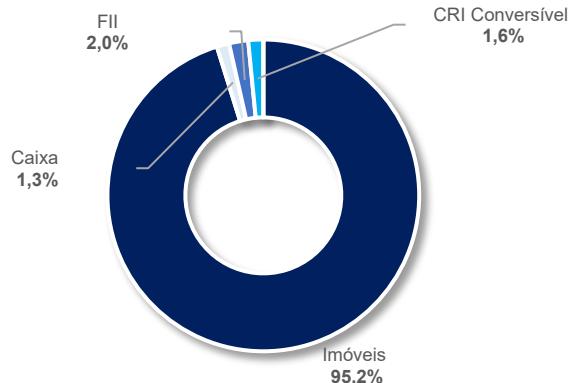
	Jan/26	Ano	12 meses	Desde o inicio
XPM11 <sup>1</sup>	2,57%	2,57%	24,13%	101,58%
IFIX	2,17%	2,17%	28,64%	73,41%
CDI (Líquido) <sup>2</sup>	0,99%	0,99%	12,04%	76,97%

<sup>1</sup> Retorno Total do XPM11: Valorização da cota + Rendimentos;  
<sup>2</sup> 15,00% de alíquota

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

## Carteira de Ativos

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



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



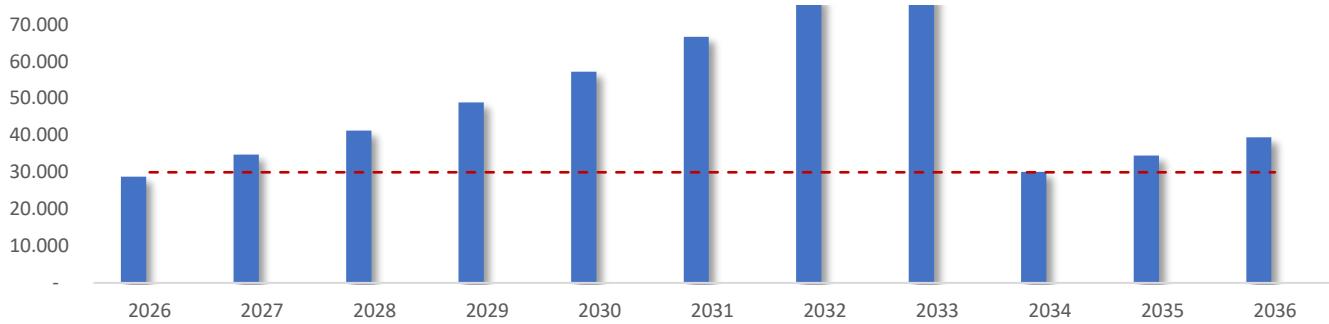
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Nov/25 / Valores apresentados como "Caixa" não consideram o saldo de caixa do Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo.

## Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	147,9	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	158,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	177,5	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	56,3	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 469<sup>a</sup> e 470<sup>a</sup> série da 1<sup>a</sup> Emissão da True Securitizadora S.A.

Fluxo de Amortização estimado consolidado<sup>1</sup> do XP Malls, considerando as obrigações descritas na tabela acima (R\$ mil):



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

Fonte: XP Asset Management. <sup>1</sup>Valores em R\$ Mil

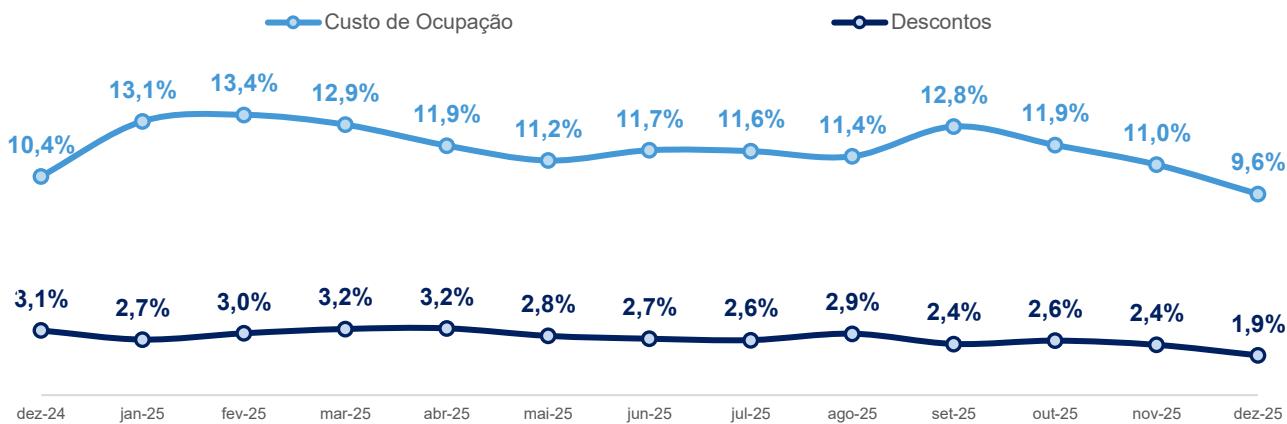
## Indicadores Operacionais e Financeiros – Dezembro/2025

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

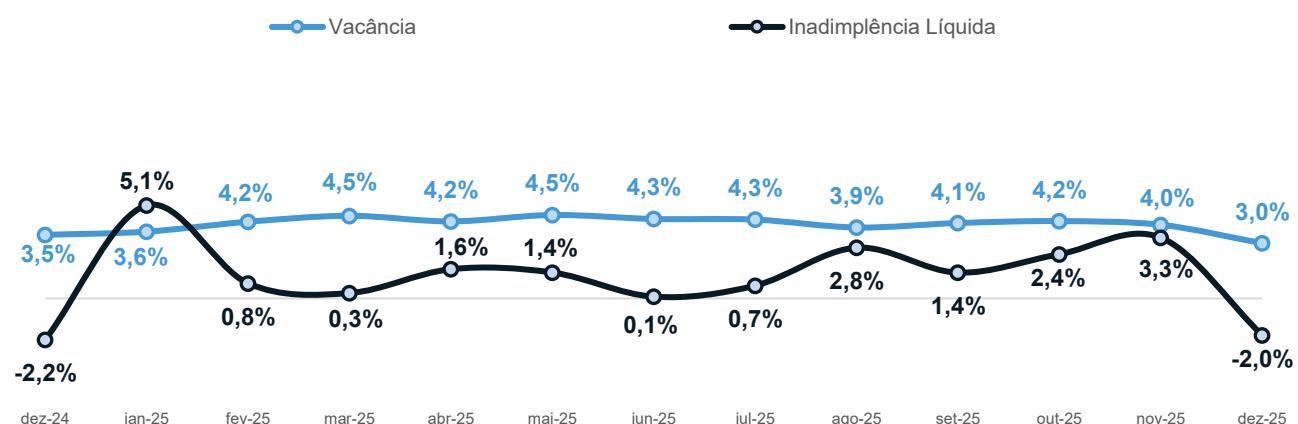
Indicadores Operacionais	Dez-25	Ano (2025)	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	1.020.979	986.573	986.573
ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	253.816	325.396	325.396
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	2.556.101.746	20.718.060.788	20.718.060.788
Vendas/m <sup>2</sup> média (R\$)	2.681	1.746	1.746
NOI Caixa (R\$) Acumulado	45.456.238	488.136.778	531.642.921
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	167	136	136
Fluxo de Veículos	1.019.440	12.597.350	12.597.350
Custo de Ocupação médio (%)	9,6%	11,9%	11,9%
Descontos / Faturamento médio (%)	1,9%	2,7%	2,7%
Vacância (% ABL) média	3,0%	4,1%	4,1%
Inadimplência Líquida (%)	-2,0%	1,5%	1,5%

Confira o Glossário ([página 18](#)) para compreender a metodologia de cálculo dos indicadores operacionais acima.

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

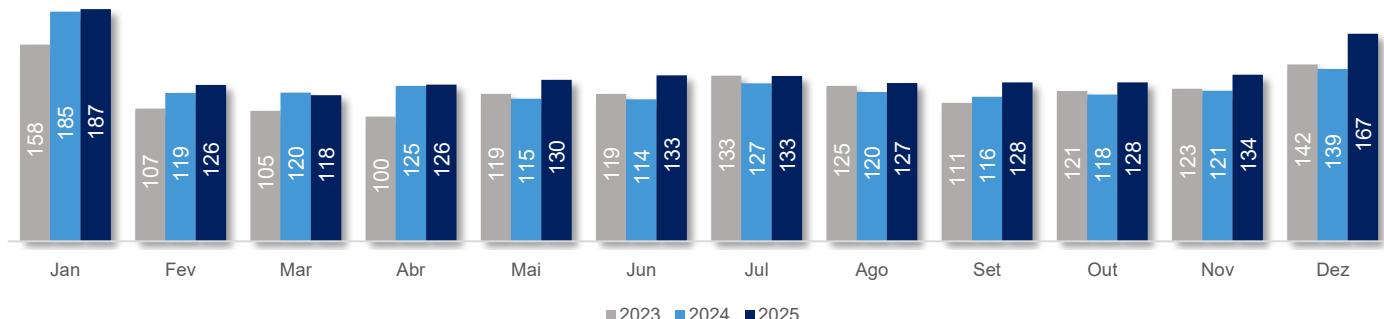


## Inadimplência Líquida (%) e Vacância (% ABL)

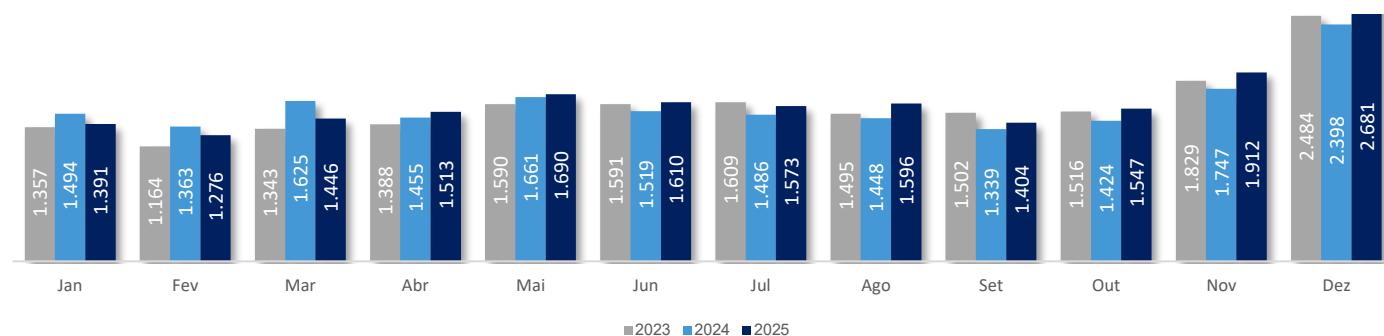


## Indicadores Operacionais e Financeiros – Dezembro/2025

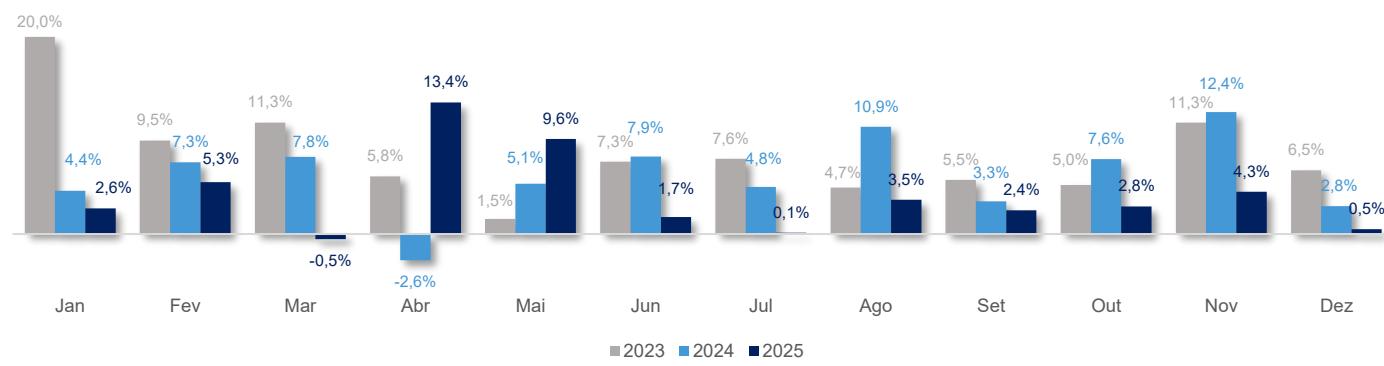
### NOI Caixa (R\$) / m<sup>2</sup>



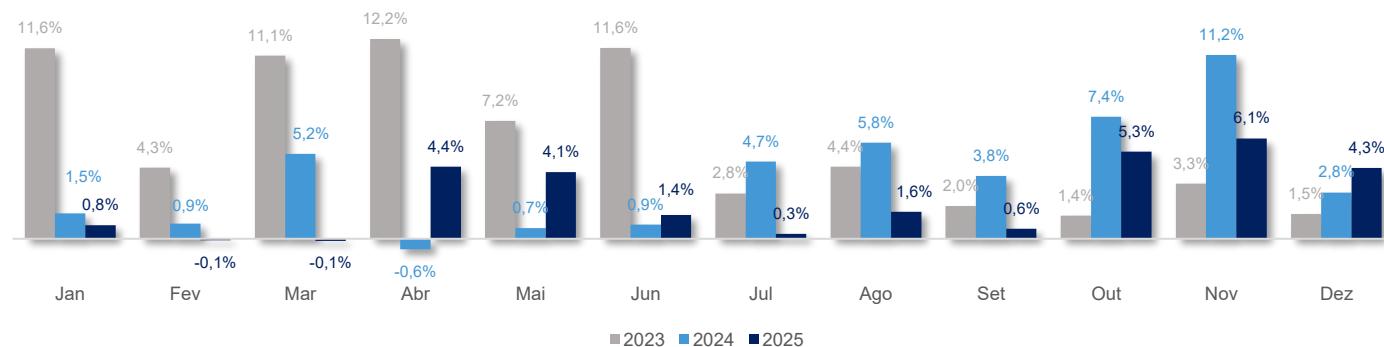
### Vendas (R\$) / m<sup>2</sup>



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



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

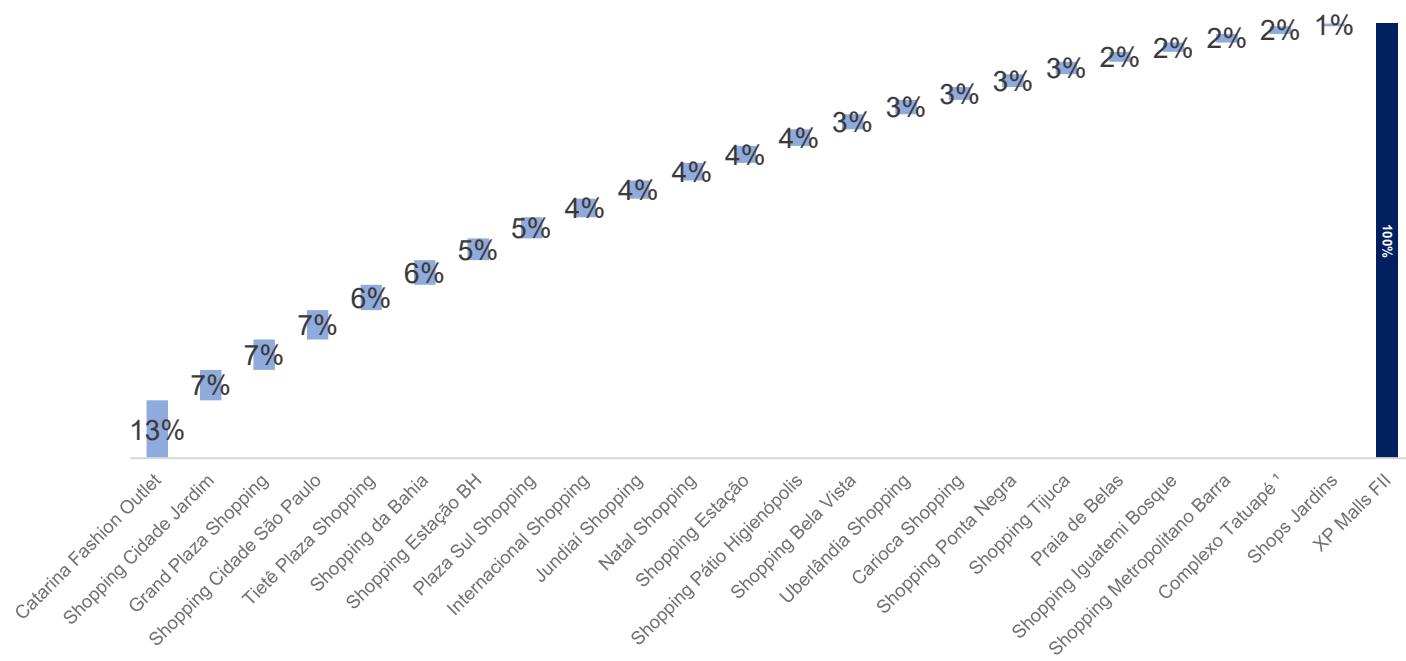


## Shopping Centers

### Carteira

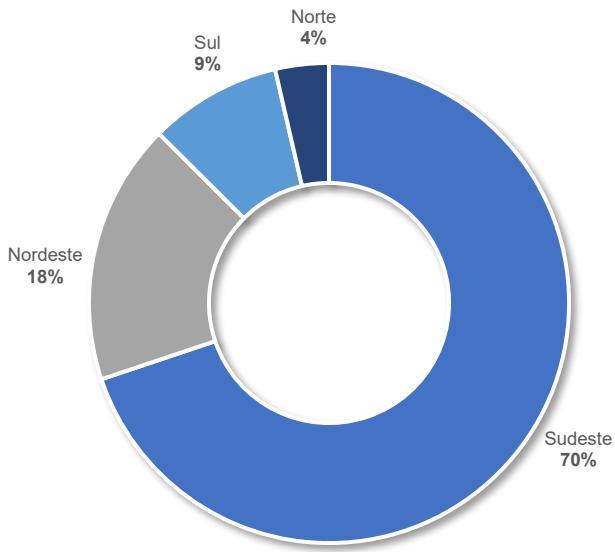
Em dezembro/25 a carteira imobiliária (conforme metodologia de cálculo explicada no glossário na [página 18](#)) do Fundo era composta por 24 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.020 mil m<sup>2</sup> e mais de 5.200 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 253.000 m<sup>2</sup>.

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

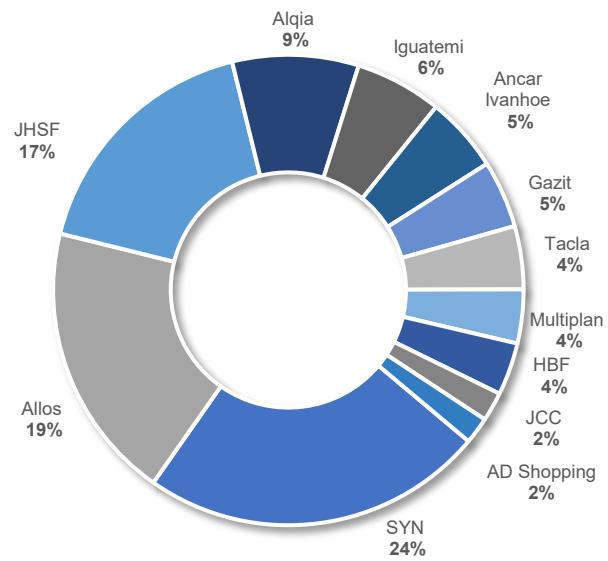


<sup>1</sup> Complexo Tatuapé = Shopping Metrô Tatuapé e Shopping Metrô Boulevard Tatuapé.

Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



## Histórico de Transações



Dez/17

Aquisição de 35,0% do Caxias Shopping

Mar/18

Aquisição de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo

Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém

Out/18

Aquisição de participações em 4 shopping centers da JHSF:

- Shopping Cidade Jardim – 16,99%
- Catarina Fashion Outlet – 32,00%
- Shopping Bela Vista – 24,99%
- Shopping Ponta Negra – 39,99%

Abr/19

Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet

Jan/20

Aquisição de 18,71% do Interncional Shopping

Out/19

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



Ago/19

Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping

Mai/19



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



Jul/23

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

Fev/23

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



Dez/22

Alienação de 10,0% do Catarina Fashion Outlet

Fev/22



## Histórico de Transações



**PLAZA SUL** SHOPPING Praia de Belas

**PLAZA SUL** SHOPPING ESTAÇÃO

**CAXIAS** SHOPPING

Out/23

Nov/23

Dez/23

Jan/24

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia

Aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping

Aquisição de 8,00% do Praia de Belas Shopping Center

Aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping

Aquisição de 35,0% do Shopping Estação

Alienação de 17,5% do Caxias Shopping



Set/24

Jul/24

Jun/24

Alienação de 85,00% do Shopping Cerrado

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

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

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%



**JUNDIAÍSHOPPING** Praia de Belas



**SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**

Nov/24

Dez/24

Jan/25

Abr/25

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

Aquisição de 25,00% do JundiaíShopping

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

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

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

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



**PARTAGE SANTANA**



**SHOPPING D**



**Iguatemi** Bosque Praia de Belas

Dez/25

Nov/25

Out/25

Out/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%

Alienação de 23,00% do Shopping D

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%

<sup>1</sup> Essa aquisição, somada com a conversão de R\$120mm do CRI Faria Lima, resultou em uma participação de 32,50% na Torre FL Shops e 21,47% no Shops Faria Lima.

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

## Shopping Centers em Operação

São Paulo, SP

### Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **47.080 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **177**  
Participação: **16,99%**  
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

### Tietê Plaza Shopping



Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1465

Administrador: **SYN**  
ABL Total: **37.000 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **201**  
Participação: **45,00%**  
Inauguração: **2013**

São Paulo, SP

### Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Allos**  
ABL Total: **24.039 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **207**  
Participação: **34,90%**  
Inauguração: **1994**

São Paulo, SP

### Shopping Metrô Boulevard Tatuapé

R. Gonçalves Crespo, 78

Administrador: **AD Shoppings**  
ABL Total: **18.920 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **300**  
Participação: **15,00%**  
Inauguração: **2007**

São Paulo, SP

### Shopping Pátio Higienópolis



Av. Higienópolis, 618

Administrador: **Iguatemi**  
ABL Total: **34.992 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **260**  
Participação: **10,04%**  
Inauguração: **1999**

Santo André, SP

### Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador: **SYN**  
ABL Total: **72.000 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **300**  
Participação: **31,00%**  
Inauguração: **1997**

São Paulo, SP

### Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

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

São Paulo, SP

### Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.625

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **4.499 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **300**  
Participação: **4,53%**  
Inauguração: **1997**

São Roque, SP

### Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km 60

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **50.835 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **265**  
Participação: **39,99%**  
Inauguração: **2014**

Guarulhos, SP

### Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - s/n

Administrador: **Gazit**  
ABL Total: **75.721 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **390**  
Participação: **15,09%**  
Inauguração: **1998**

## Shopping Centers em Operação

Jundiaí, SP

### Jundiaí Shopping



Av. 9 de Julho, 3.333

Administrador: Multiplan  
ABL Total: 36.473 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 225  
Participação: 25,00%  
Inauguração: 2012

Rio de Janeiro, RJ

### Carioca Shopping



Av. Vicente de Carvalho, 909

Administrador: Allos  
ABL Total: 33.918 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 212  
Participação: 20,00%  
Inauguração: 2001

Uberlândia, MG

### Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

Administrador: Alqia  
ABL Total: 35.490 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 196  
Participação: 40,00%  
Inauguração: 2012

Natal, RN

### Natal Shopping



Av. Sem. Salgado Filho, 2.234

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

Manaus, AM

### Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador: HBF  
ABL Total: 36.837 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 152  
Participação: 39,99%  
Inauguração: 2013

Fortaleza, CE

### Shopping Iguatemi Bosque



Av. Washington Soares, 85

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

Rio de Janeiro, RJ

### Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3.000

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

Rio de Janeiro, RJ

### Shopping Metropolitano Barra



Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1.300

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

Rio de Janeiro, RJ

### Shopping Tijuca



Av. Maracanã, 987

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

Belo Horizonte, MG

### Shopping Estação BH



Av. Cristiano Machado, 11.833

Administrador: Allos  
ABL Total: 37.530 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 239  
Participação: 40,00%  
Inauguração: 2012

Curitiba, PR

### Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2.775

Administrador: Tacla  
ABL Total: 27.663 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 149  
Participação: 35,00%  
Inauguração: 1997

Porto Alegre, RS

### Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1.481

Administrador: Iguatemi  
ABL Total: 47.704 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 235  
Participação: 23,00%  
Inauguração: 1991

## Shopping Centers em Operação

Salvador, BA

### Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: JHSF  
ABL Total: 51.145 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 191  
Participação: 24,99%  
Inauguração: 2012

Salvador, BA

### Shopping da Bahia



Av. Tancredo Neves, 148

Administrador: Allos  
ABL Total: 70.509 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 418  
Participação: 18,10%  
Inauguração: 1975

## Glossário

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

### Indicadores Operacionais

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



## Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 xpml.xpasset.com.br

linkedin /company/xpasset

youtube /@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