



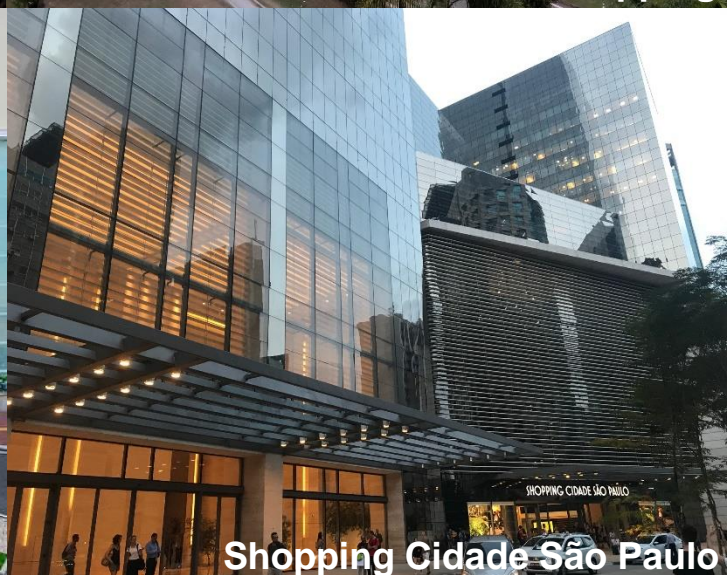
Catarina Fashion Outlet



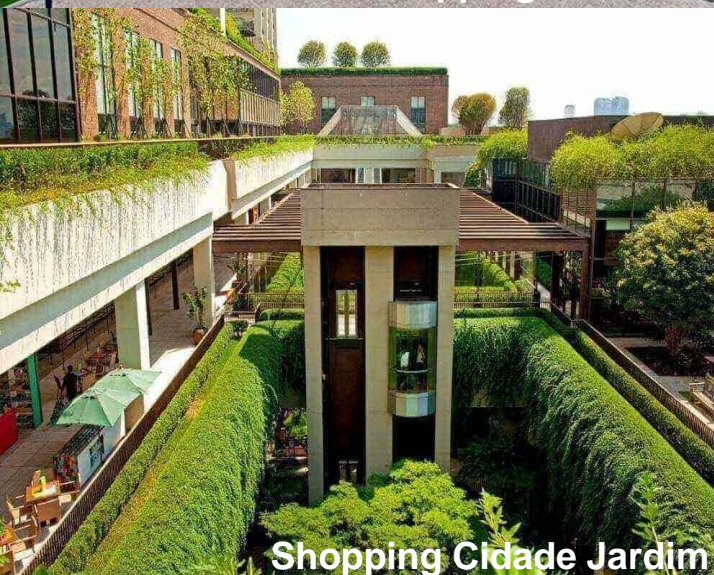
Tietê Plaza Shopping



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\$ 6.655.274.656,01

Quantidade Cotistas:

592.434

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 março foi marcado por um calendário comercial movimentado, com destaque para o Carnaval, o Dia Internacional da Mulher e o Dia do Consumidor, sendo essa uma das principais datas promocionais do primeiro semestre. Essas ocasiões impulsionaram campanhas e eventos nos empreendimentos, reforçando o papel dos *shoppings centers* como centros de convivência e consumo. Apesar disso, o desempenho do varejo no mês apresentou retração.

Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), as vendas no varejo caíram 4% em termos reais em março de 2025, na comparação com o mesmo mês do ano anterior — o quarto mês consecutivo de queda. Porém, em termos nominais, houve crescimento de 2,4% no mesmo período. Um dos principais fatores para esse resultado foi o efeito calendário, já que em 2024 a Páscoa ocorreu em março, impulsionando especialmente o segmento de Varejo Alimentício Especializado (como chocolaterias), enquanto em 2025 a data foi deslocada para abril. A ocorrência do Carnaval em março também influenciou negativamente o fluxo comercial durante o mês para a maior parte dos ativos.

Recentemente, o XP Malls realizou diversas aquisições importantes, conforme descrito na [Página 6](#). Ainda, trouxemos um resumo das possibilidades que o time de gestão possui para honrar com seus compromissos financeiros decorrentes dessas aquisições. O gráfico exposto reporta o cronograma de desembolsos até o final de 2027, de modo a trazer uma visão mais completa para os cotistas do Fundo. Em Fevereiro/25, o XP Malls recebeu *earn-outs* e parcelas das alienações do Caxias e Catarina Fashion Outlet, totalizando R\$ 19,8 mm. Além disso, durante o mês de Março/25, o XP Malls vendeu aproximadamente R\$ 66 mm em FIIs listados, convertendo esse montante em caixa para o Fundo, gerando um retorno total de CDI + 1,0% a.a. desde o início da operação, já líquido de impostos.

Os indicadores operacionais e financeiros do portfólio do XP Malls apresentaram uma performance positiva, em comparação ao mesmo período de anos anteriores, utilizando a mesma base comparativa de ativos. Sob essa ótica, em Vendas/m² e NOI Caixa/m², tivemos crescimentos de 2,8% e 9,6%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2024. Vale ressaltar que parte dos indicadores comparativos anuais exibidos na [Página 11](#) são diferentes dos descritos anteriormente pois não incluem as transações ocorridas entre março/24 e março/25.

O relatório traz ainda exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo ([Página 4](#)), o anúncio da aquisição parcial do Shopping Pátio Higienópolis ([Página 5](#)) e o cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 ([Página 6](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de mar/25 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 1,14/cota, considerando também os saldos no FII Internacional Guarulhos e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo e proprietários das participações nos Shoppings Internacional Guarulhos e Grand Plaza, respectivamente.

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/04/25 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92¹ por cota, com pagamento em 25/04/25 para os detentores de cotas em 16/04/25.

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 ⁵	Mar/25	Ano	12 meses
Receitas²	51.392.244	175.451.234	695.377.787
Receita Imobiliária	47.327.780	145.824.846	545.310.388
Lucro Imobiliário	0	13.703.808	21.860.362
Receitas FII	2.000.736	8.225.390	28.152.499
Receita Renda Fixa	2.063.728	7.697.191	100.054.538
Despesas³	-8.391.400	-25.994.683	-106.029.515
Despesas Operacionais	-4.107.790	-11.925.027	-51.511.300
Despesa Financeira	-4.283.610	-14.069.655	-54.518.215
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	43.000.844	149.456.551	589.348.273
Rendimento distribuído	52.183.125	155.260.825	598.994.758
Distribuição média / cota	0,92	0,92	0,92
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	354.014	2.236.382

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, mal, 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. ⁴Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com os CRI. ⁵ Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período. ⁶Fluxo Financeiro exclusivo do XP Malls, sem considerar os resultados dos FII Internacional Guarulhos e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo e proprietários das participações nos Shoppings Internacional Guarulhos e Grand Plaza, respectivamente.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



O **Caxias Shopping** possui um programa de gerenciamento de resíduos sólidos, desenvolvido com a assistência de uma consultoria da área (ASAS). O principal objetivo do programa é monitorar e fiscalizar o manejo e armazenamento dos resíduos gerados para obter a melhor destinação possível ao material.

Horizonte ESG ANCAR 2030

O **Natal Shopping** possui uma série de práticas de reciclagem, tratamento de água para reaproveitamento do recurso hídrico e desenvolvimento interno de adubos que junto com a agenda Horizonte ESG Ancar 2030 compõe um objetivo de redução de emissão de gases do efeito estufa.



Social



O **Grand Plaza Shopping** realizou a campanha **Circuito da Saúde**, oferecendo exames gratuitos de pressão arterial, bioimpedância e glicemia para a população do seu entorno.

Governança



O Relatório de Sustentabilidade da **XP Asset Imobiliário** faz parte do nosso compromisso com a transparência e a criação de valor no longo prazo para nossos stakeholders. Ele apresenta as principais ações implementadas para garantir a adoção de boas práticas sociais, ambientais e de governança na companhia e nos ativos do XP Malls e nos demais FIIs da gestora.

[Clique Aqui](#) para conferir o relatório completo.

Fato Relevante – Aquisição parcial do Shopping Pátio Higienópolis

Shopping Pátio Higienópolis

O XP Malls concluiu em 14 de abril de 2025 a aquisição de 10,04% do Shopping Pátio Higienópolis. O valor da transação que será desembolsado é de R\$ 243.685.458,40, a ser pago pelo XP Malls, conforme parcelamento abaixo:

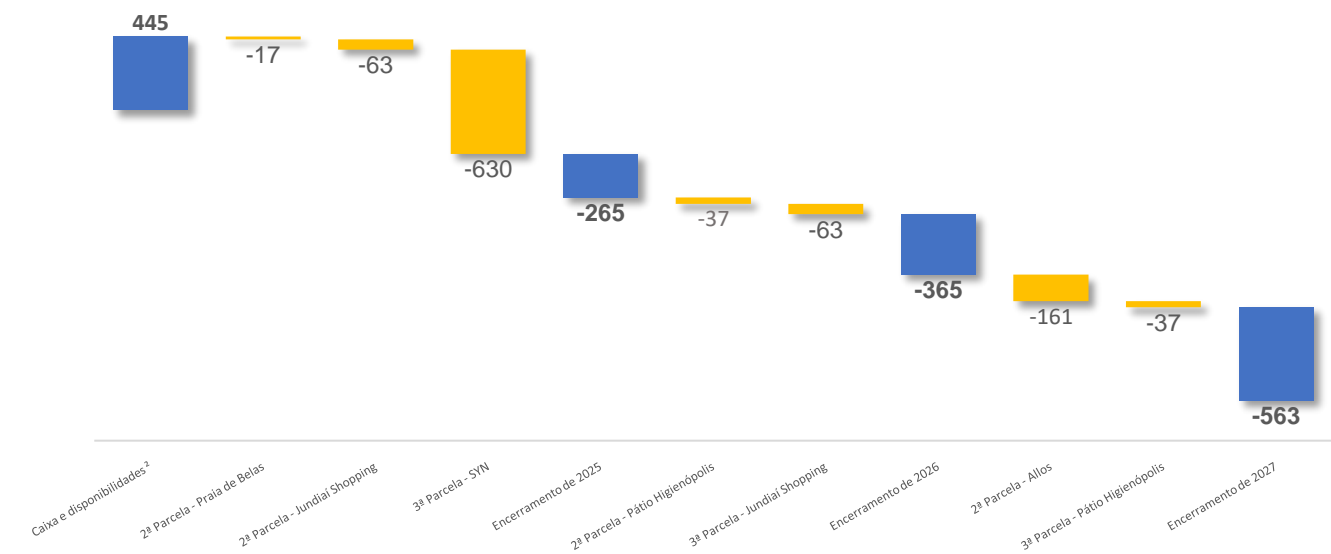
- I. Parcela de R\$ 170.579.820,88, correspondente a 70% do valor total da Transação, paga na data de conclusão da Transação ("Parcela à Vista");
- II. Parcela de R\$ 36.552.818,76, a ser paga no 1º aniversário da Parcela à Vista, corrigida a partir da data de conclusão da Transação pela variação do CDI ("Primeira Parcela"); e
- III. Parcela de R\$ 36.552.818,76, a ser paga no 2º aniversário da Parcela à Vista, corrigida a partir da data de conclusão da Transação pela variação do CDI ("Segunda Parcela").

O pagamento da Parcela à Vista se deu por meio da subscrição de CRIs conversíveis, que serão remunerados conforme resultado de NOI Caixa do Ativo, e que serão convertidos em participação indireta de sociedade que será detentora de 10,04% do Ativo.

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

Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo¹ (1/2)

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 parcelamentos realizados 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 sempre foi reconhecido como um Fundo de portfólio de alta qualidade e temos convicção que seguimos nessa tendência com as últimas aquisições, algo que inclusive pode ser observado pela geração mensal de resultados que reflete a ótima 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 9](#).

Prazo	Aquisição	Valor (R\$ mm)⁴	Data de Pagamento	Fato Relevante
2025	2ª Parcela – Shopping Praia de Belas	17	Jun/25	-
	2ª Parcela – Jundiaí Shopping	63	Dez/25	Link
	3ª Parcela – Portfólio SYN	630	Dez/25	Link
2026	2ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	37	Abr/26	Link
	3ª Parcela - Jundiaí Shopping	63	Jun/26	Link
2027	2ª Parcela - Portfólio Allos ³	161	Jan/27	Link
	2ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	37	Abr/27	Link

¹ Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI, reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes e ocorrência de *Earn-out* para desembolsos ou recebimentos. | ² Estão sendo considerados a posição de caixa dos FIIs acessórios ao XP Malls (Internacional Guarulhos e NeoMall) e as posições líquidas de outros FIIs detidos pelo Fundo | ³ A 2ª Parcela da Allos pode ser adiada por mais 1 ano, com a correção de CDI +1,5% a.a. | ⁴ Não considera reajustes aplicáveis nas parcelas. | Data base: abr/25.

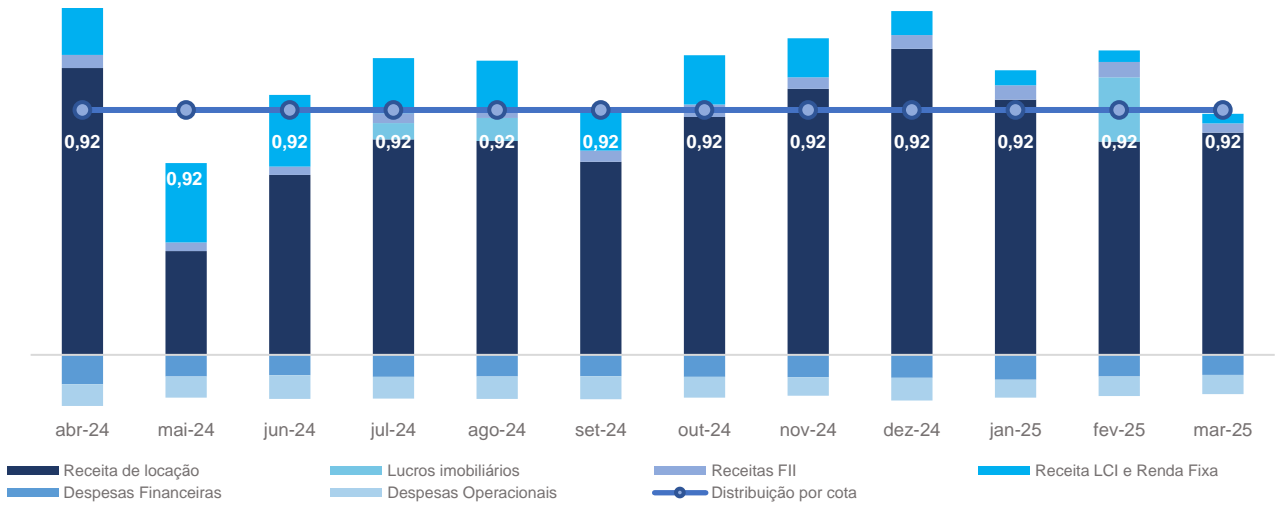
Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo (2/2)

Conforme divulgado ao mercado e demonstrado no gráfico na página anterior, o Fundo terá uma necessidade de caixa ao final de 2025. Isso significa que a diferença entre as obrigações já assumidas e o somatório dos valores a receber, saldo em caixa e disponibilidades resulta em um caixa negativo de aproximadamente R\$ 265 milhões ao final desse ano, valor este que poderá ser alterado a medida que o Fundo realize novas transações de compra ou venda de ativos ao longo de 2025.

Atualmente o Fundo detém um Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$ 6,6 bilhões e Ativos Imobiliários de aproximadamente R\$ 7,8 bilhões. Dessa forma, a necessidade adicional de caixa representa uma fração pequena do Patrimônio Líquido do XP Malls. Adicionalmente, o Fundo possui níveis de alavancagem bastante saudáveis para o setor, com aproximadamente R\$ 550 milhões em dívidas, representando um *loan to value* de aproximadamente 7%. Vale destacar também, a robustez da nossa geração anual de resultados e que de acordo com a legislação vigente, permite reter 5% do resultado do Fundo para o caixa, reforçando sua saúde financeira. O time de gestão busca ativamente alternativas de otimização do fluxo de caixa e estrutura de capital que sejam capazes de honrar todos os seus compromissos financeiros ao longo dos próximos anos. Dessa forma, temos 3 opções possíveis para endereçarmos a situação no decorrer de 2025:

- **Venda de Ativos:** O XP Malls FII é um Fundo de gestão ativa, e a reciclagem de portfólio faz parte da estratégia de gestão. Dessa forma, a equipe de gestão está constantemente avaliando essa estratégia, visando maximizar a relação risco x retorno para os cotistas, de modo que uma eventual venda de ativo possa gerar potencial ganho de capital e reforçar o caixa do Fundo. Atualmente, temos um amplo portfólio de ativos com características distintas (participação majoritária ou minoritária, diferentes regiões do país e perfis variados de público-alvo) e de inequívoca qualidade, de modo que entendemos ter um portfólio imobiliário com boa liquidez no mercado. Além disso, o Fundo possui diversas possibilidades para vender parte das posições detidas em FIIs e o time de gestão está confortável que boa parte dessa posição será realizada e convertida em caixa ao longo de 2025;
- **Emissão de Cotas:** Atualmente, temos um valor patrimonial por cota acima do valor de mercado, o que inviabiliza uma possível oferta no curto prazo, uma vez que não realizaremos uma oferta que gere diluição para os cotistas do Fundo. Todavia, a equipe de gestão estará sempre atenta ao mercado para que, tão logo as condições permitam, possamos avaliar potenciais novas emissões de cotas que visem gerar valor para os investidores. Isso contribuirá não apenas para as necessidades atuais de caixa do Fundo, mas também para novas aquisições que continuem a qualificar o portfólio e melhorar o desempenho do Fundo;
- **Alavancagem:** O time de gestão também considera que existe espaço de uma maneira saudável para realizarmos a captação de uma dívida ou securitização de recebíveis até dez/25 que seja capaz de reforçar o caixa sem prejudicar a estrutura de capital do veículo de investimentos, considerando o *loan to value* bastante baixo do Fundo atualmente.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

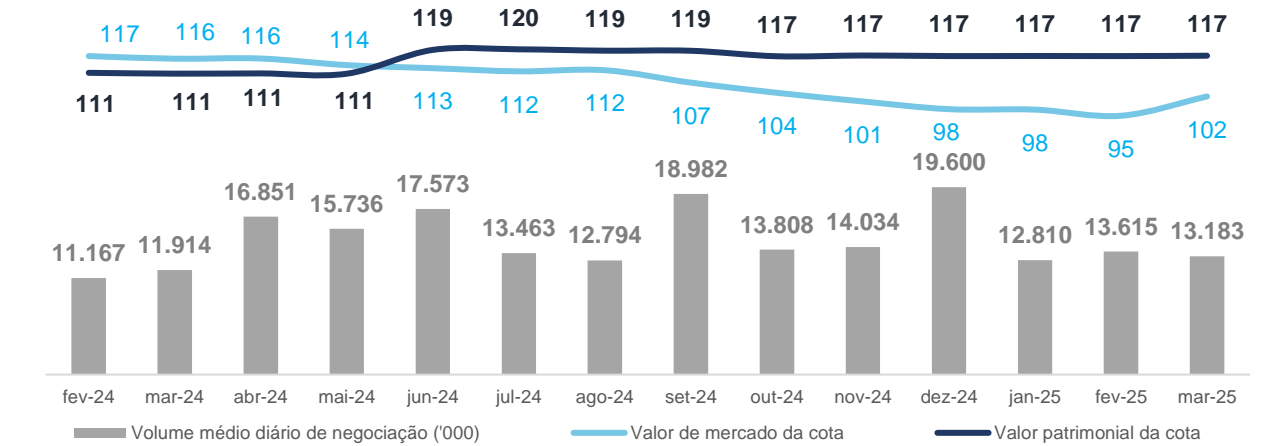


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Fonte: XP Asset Management

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 13 meses:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11.

No mês, ocorreram 2,2 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 231 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 11,6 milhões, foi 15,1% abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de abr/25 a R\$ 106,5.

XP Malls FII	Abr-25	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	231.803.977	4.814.115.989
Número de Negócios	2.238.190	44.723.153
Giro (% do total de cotas)	3,9%	78,8%
Valor de mercado	6.040.763.816	
Quantidade de cotas	56.720.787	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

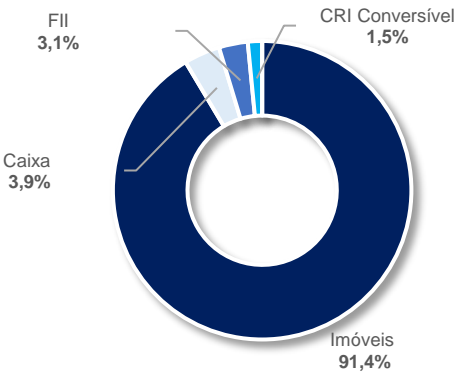
XP Malls FII	Mar-25 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido (R\$)	6.655.274.656	6.465.877.097
Valor Patrimonial da Cota (R\$/cota)	117,33	116,14
Cota XPML11 (R\$/cota)	102,35	105,91
Ganho de capital bruto	7,45%	-11,95%
TIR Bruta (% a.a.) ³	7,14%	-6,69%
Retorno Total Bruto	8,35%	-2,24%
IFIX	6,15%	-2,79%
Diferença vs IFIX	2,20 p.p.	0,55 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Mar-25" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 28 de março de 2024, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de março de 2025.

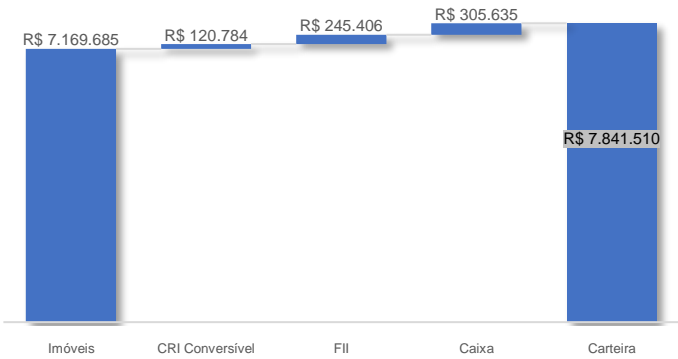
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R\$ mil)



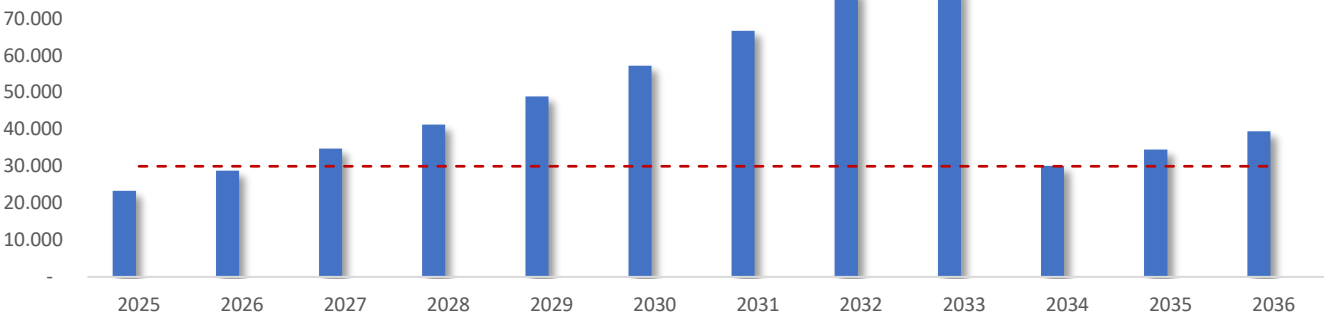
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Mar/25

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	155,4	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	166,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0846634	181,4	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	TRUE	21L0848239	58,4	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.

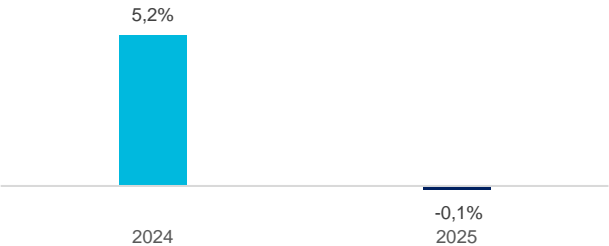
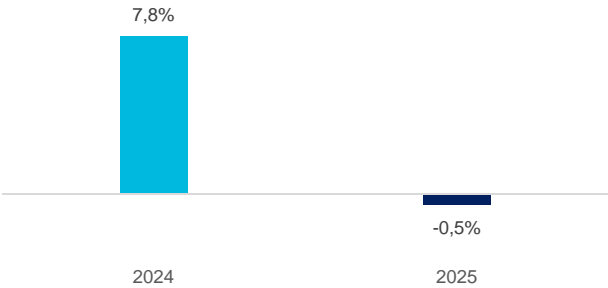
Fluxo de Amortização estimado consolidado¹ do XP Malls, considerando as obrigações descritas na tabela acima (R\$ mil):



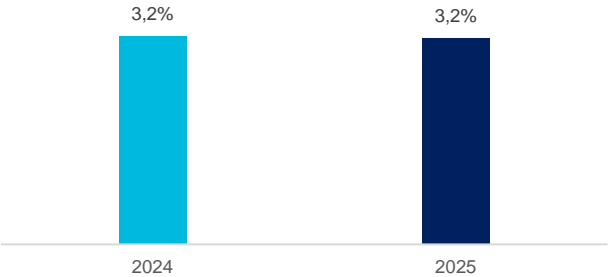
(**) A linha pontilhada representa 5% de geração de resultado do Fundo exibida na [Página 3](#) nos últimos 12 meses, que pode ser retido e utilizado para amortização de dívidas.

Indicadores Operacionais – Março/2025

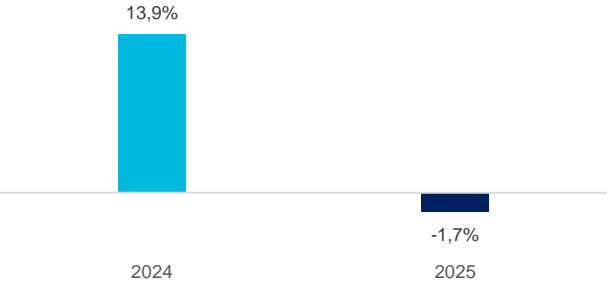
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



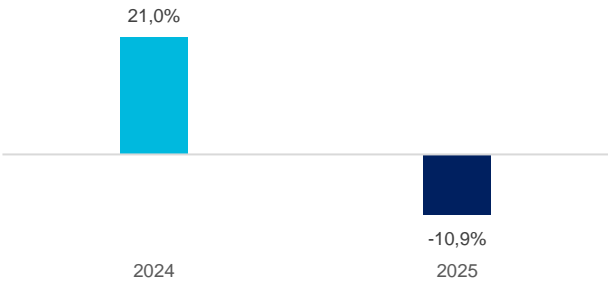
Descontos / Faturamento



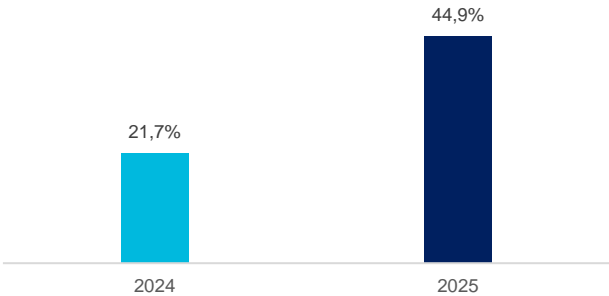
NOI Caixa / m² (variação anual)



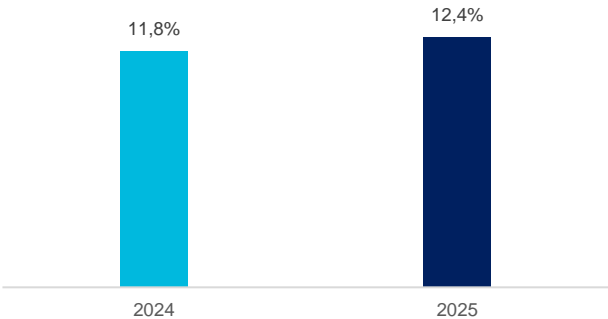
Vendas / m² (variação anual)



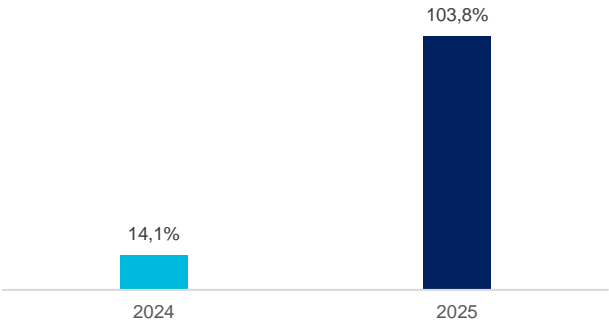
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

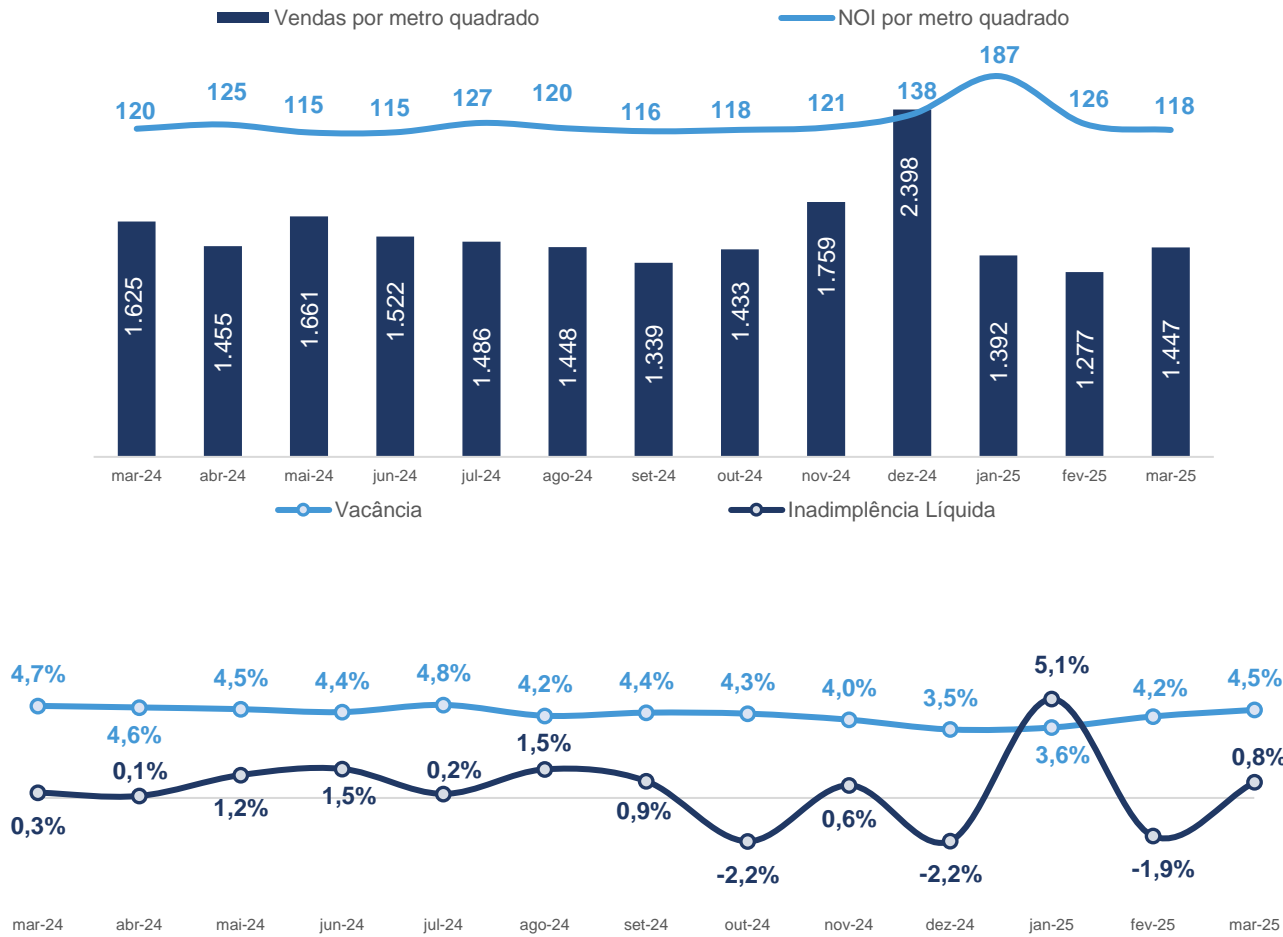


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Mar-25	Ano (2025)	12 meses
ABL Total (m²)	930.278	930.020	816.498
ABL Próprio (m²) ¹	327.481	327.323	285.539
Vendas Totais (R\$) ²	1.466.789.772	4.176.115.296	16.283.323.449
Vendas/m² média (R\$)	1.447	1.372	1.549
NOI Caixa (R\$) Acumulado	38.507.747	140.846.186	439.190.676
NOI Caixa/m² (R\$) médio	118	143	127
Vacância (% ABL) média	4,5%	4,1%	4,3%
Inadimplência Líquida (%)	0,8%	1,3%	0,5%

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. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL próprio total vago dividido pela ABL próprio total. 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. Participações em ativos detidas através de FIIs listados foram excluídas da base de dados, caso solicitado pela respectiva administradora do ativo.¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. Não considera-se a participação no Shopping D nos indicadores exibidos na página atual e anterior devido a irrelevância desse ativo na composição de resultados do Fundo. | Fonte: XP Asset Management

O primeiro gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m² e do NOI Caixa (R\$) por m² considerando todas as linhas de receita dos empreendimentos. Na sequência, apresentamos a evolução da vacância e inadimplência líquida nos últimos 13 meses.

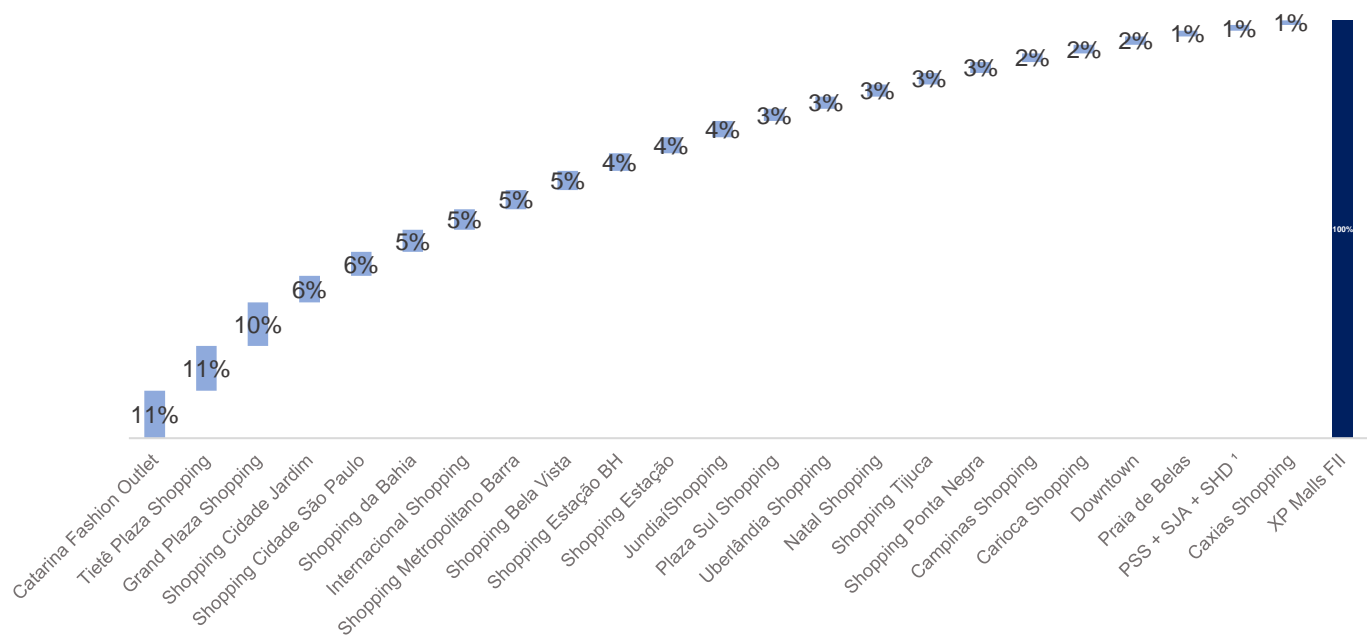


Shopping Centers

Carteira

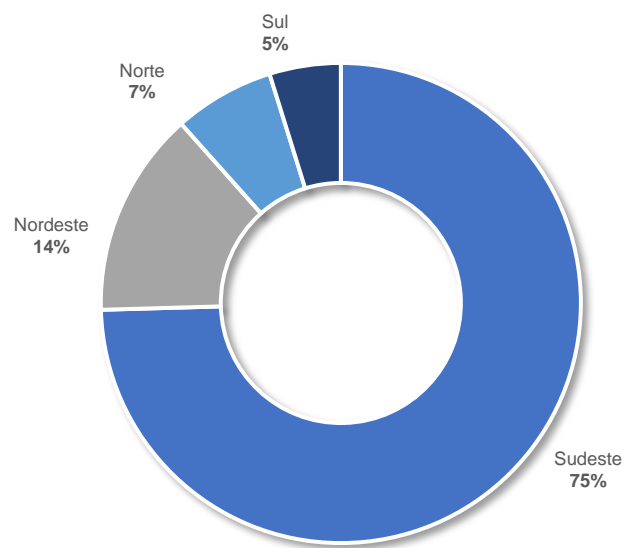
Em março/25 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na [página 11](#)) do Fundo era composta por 25 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 930 mil m² e mais de 4.700 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 327.000 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.

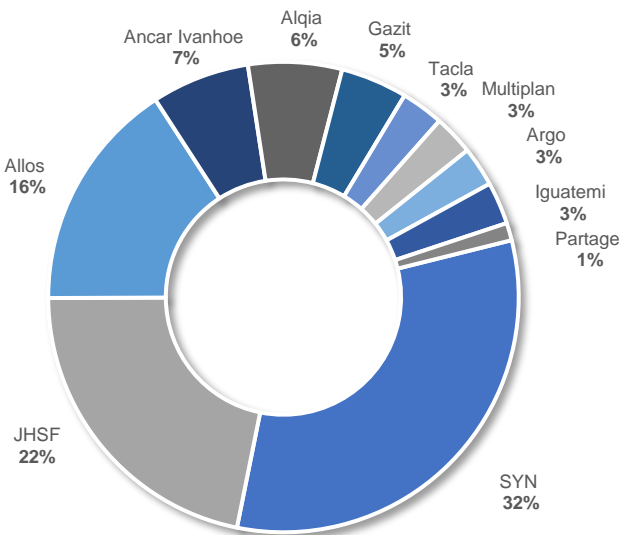


¹ PSS = Partage Santana Shopping; SJA = Shops Jardins e SHD = Shopping D

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 Shopping Internacional

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 Shopping Internacional

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

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%



Nov/24

Dez/24

Jan/25

Abr/25

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

Aquisição de 25,00% do Jundiaí Shopping

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 ²

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. | ² Participação detida por meio da subscrição de CRIs conversíveis, que serão remunerados conforme resultado de NO/ Caixa do Ativo, e que serão convertidos em participação indireta de sociedade que será detentora de 10,04% do Ativo.

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: **90,00%**
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 D



Av. Cruzeiro do Sul, 1.100

Administrador: **SYN**
ABL Total: **29.787 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **23,00%**
Inauguração: **1994**

São Paulo, SP

Shopping Pátio Higienópolis



Av. Higienópolis, 618

Administrador: **Iguatemi**
ABL Total: **34.992 m²**
Qtde. lojas: **260**
Participação: **10,04%**
Inauguração: **1999**

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador: **SYN**
ABL Total: **72.000 m²**
Qtde. lojas: **300**
Participação: **51,00%**
Inauguração: **1997**

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

Partage Santana Shopping



Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: **Partage**
ABL Total: **26.565 m²**
Qtde. lojas: **164**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

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 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**

Guarulhos, SP

Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - s/n

Administrador: **Gazit**
ABL Total: **75.721 m²**
Qtde. lojas: **390**
Participação: **19,90%**
Inauguração: **1998**

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**

Campinas, SP

Campinas Shopping



Rua Jacy Texeira de Camargo, 940

Administrador: **Argo**
ABL Total: **36.152 m²**
Qtde. lojas: **165**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **1994**

Rio de Janeiro, RJ

Downtown (Varejo dos blocos 5, 7 e 17)

Av. das Américas, 500



Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **9.611 m²**
Qtde. lojas: **57**
Participação: **Blocos 5, 7 e 17**
Inauguração: **1998**

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

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 Metropolitano Barra



Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1.300

Administrador: **SYN**
ABL Total: **44.035 m²**
Qtde. lojas: **196**
Participação: **70,00%**
Inauguração: **2013**

Duque de Caxias, RJ

Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Allos**
ABL Total: **28.181 m²**
Qtde. lojas: **126**
Participação: **17,50%**
Inauguração: **2008**

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**

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.145 m²**
Qtde. lojas: **191**
Participação: **39,30%**
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**

Shopping Centers em Operação

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**

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**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **36.239 m²**
 Qtde. lojas: **152**
 Participação: **62,00%**
 Inauguração: **2013**

Porto Alegre, RS

Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1.481

Administrador: **Iguatemi**
 ABL Total: **47.205 m²**
 Qtde. lojas: **235**
 Participação: **13,00%**
 Inauguração: **1991**

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 PODERÃO 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 QUALQUER 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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária