

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\$ 6.368.330.180

Quantidade Cotistas:
633.076

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 outubro, tradicionalmente impulsionado pelo Dia das Crianças, voltou a movimentar de forma significativa o varejo e os *shopping centers*. As administradoras, em conjunto com os lojistas, promoveram uma agenda robusta de eventos infantis, ativações temáticas e campanhas de experiência voltadas às famílias – iniciativas que contribuíram para ampliar o fluxo e engajar o público ao longo do mês. Esse esforço coordenado se refletiu positivamente no desempenho operacional dos empreendimentos, reforçando a relevância dos *shopping centers* como espaços de convivência e consumo. Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), o varejo nacional registrou crescimento nominal de 3,8% em outubro e manteve estabilidade em termos reais na comparação anual, demonstrando resiliência mesmo em um cenário macroeconômico ainda desafiador.

No setor de *shopping centers*, as tendências observadas ao longo de 2025 reforçam a importância de portfólios dominantes e bem ancorados para capturar o crescimento do consumo presencial. A combinação de alta taxa de ocupação, fortalecimento das categorias de serviços e alimentação, além da consolidação de operações *omnichannel*, tem sustentado a performance dos empreendimentos mais qualificados do mercado. Nesse contexto, o portfólio do XP Malls segue se beneficiando de ativos com presença relevante em suas regiões, mix de lojas competitivo e consistente execução comercial, fatores que contribuem para resiliência operacional mesmo em um ambiente econômico mais desafiador. A estratégia de gestão ativa, aliada ao compromisso com melhoria contínua da experiência do cliente e fortalecimento dos relacionamentos com os lojistas, posiciona o Fundo para capturar de maneira eficiente o aumento de fluxo e vendas esperado para o último trimestre do ano.

Os principais indicadores operacionais e financeiros do Fundo tiveram uma performance positiva no mês de outubro/25. Em relação a Vendas/m² (R\$ 1.531/m²) e NOI Caixa/m² (R\$ 128/m²), tivemos crescimentos de 7,5% e 8,7%, 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 2,8% e 4,8%, respectivamente.

O relatório deste mês passa a divulgar o *guidance* da gestora para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximos semestre ([Página 4](#)). Além disso, trazemos exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo ([Página 5](#)), o Fato Relevante da transação da alienação de ativos para a Riza ([Páginas 6 e 7](#)), a estrutura atualizada do XP Malls ([Página 8](#)) e o cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 ([Página 9](#)).

Por fim, o XP Malls encerrou o mês de out/25 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,53/cota, considerando também os saldos no Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo.

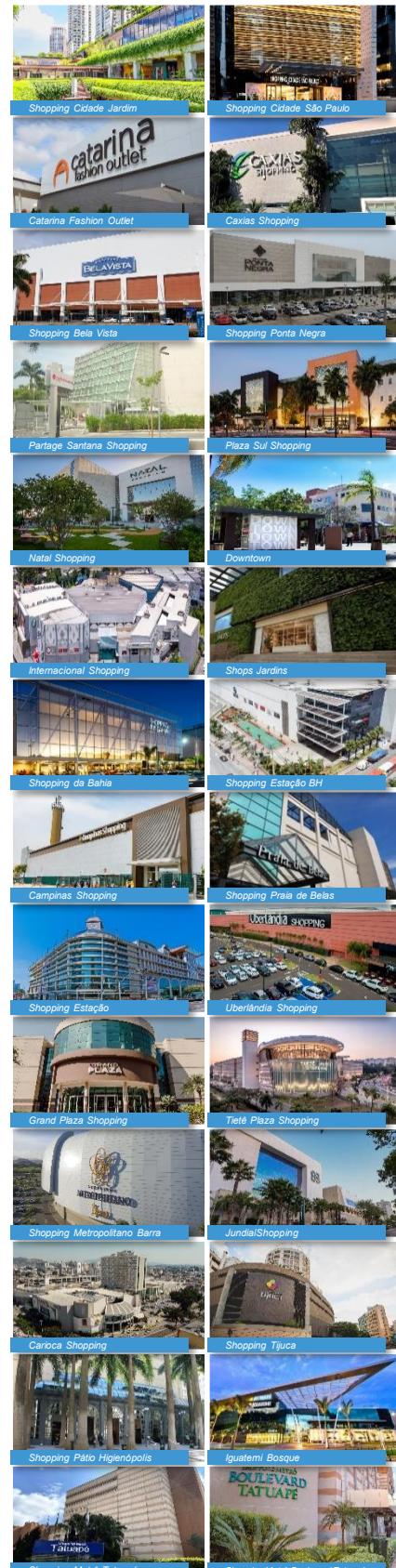
Distribuição de Rendimentos

No dia 17/11/25 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,92¹ por cota, com pagamento em 25/11/25 para os detentores de cotas em 17/11/25. Além disso, foram divulgados R\$ 0,47 e R\$ 0,33 por recibo nos tickers XPML13 e XPML15, respectivamente.

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.

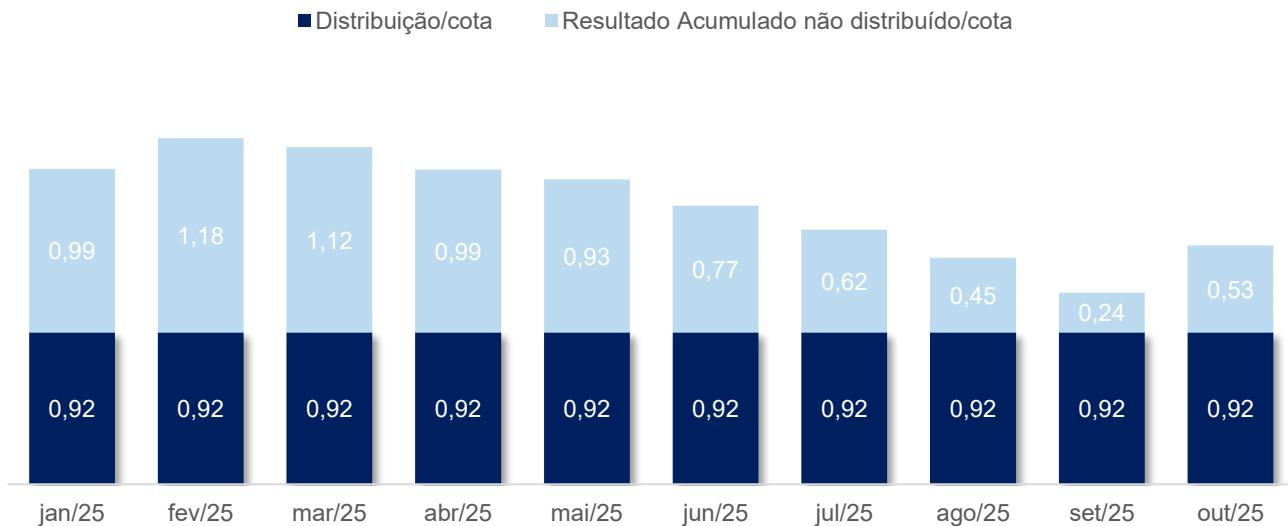
Fluxo Financeiro ⁵	Out/25	Ano	12 meses
Receitas²	76.061.051	623.840.003	761.084.622
Receita Imobiliária	51.391.713	548.419.027	667.259.615
Lucro Imobiliário *	22.750.137	38.535.917	38.535.917
Receitas FII	1.095.785	22.054.478	27.341.669
Receita Renda Fixa	823.417	14.830.580	27.947.420
Despesas³	-10.996.287	-93.159.775	-111.177.166
Despesas Operacionais	-6.096.833	-45.606.850	-54.277.796
Despesa Financeira	-4.899.454	-47.552.924	-56.899.370
Reserva de Contingência⁴	0	0	0
Resultado	65.064.764	530.680.228	649.907.456
Rendimento distribuído	53.882.168	522.241.736	674.925.463
Distribuição média / cota	0,92	0,92	0,92
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	617.428	971.442	972.369

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 de rotina, aluguel de imóveis corporativos, aluguel direto de lojas, aluguel de escritórios, aluguel de galpões, aluguel de estacionamentos, aluguel de garagens, aluguel de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. ³Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. ⁴Recetas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. ⁵Despesas 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. * Os valores apresentados são os fluxos acumulados do período. ⁶Fluxo Financeiro considerando o resultado apenas efetivamente distribuído pelo XP Malls e FII's acessórios (Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo e proprietários de participações em alguns shoppings, conforme descrito na página 8). Considera-se o lucro imobiliário dos FII's acessórios.

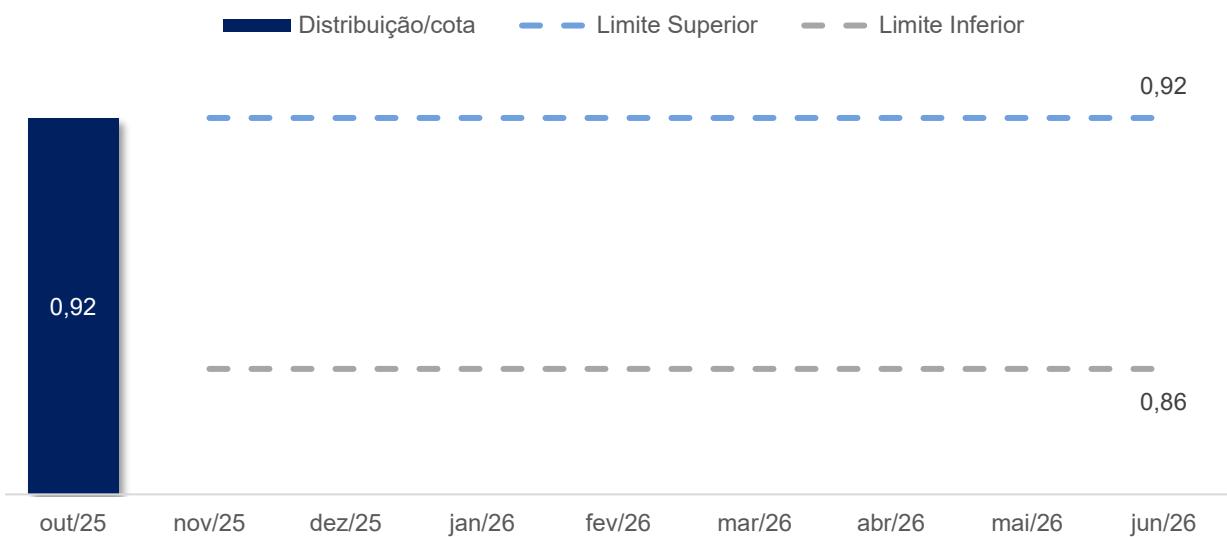


Guidance de Distribuição de Rendimentos

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.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



O Shopping da Bahia possui uma área dedicada à gestão de resíduos sólidos, equipada com infraestrutura moderna e adequada para garantir a separação correta dos materiais, que posteriormente são destinados de maneira responsável.

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 **Círculo da Saúde**, oferecendo exames gratuitos de pressão arterial, bioimpedânciа e glicemia para a população do seu entorno.

Governança



RELATÓRIO DE
SUSTENTABILIDADE 2024
IMOBILIÁRIO

 asset
management

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 – Alienação de Portfólio para a Riza



O XP Malls e o Neomall FII, fundo imobiliário integralmente detido pelo XP Malls, concluíram em 05 de dezembro de 2025 a alienação de 9 participações em empreendimentos imobiliários (“Ativos”) para o Fundo De Investimento Imobiliário Atria Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 63.240.822/0001-60 (“FII Atria” ou “Comprador”). O FII Atria é o veículo pelo qual a Riza Real Estate Gestora de Recursos LTDA. (“Riza”) realizou a aquisição dos Ativos, conforme estrutura descrita abaixo (“Transação”).

Diante da superação das condições precedentes usuais desse tipo de transação, o XP Malls e o Neomall¹ alienaram as seguintes participações para o FII Atria: 45,00% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP¹; 15,00% do Partage Santana Shopping, localizado em São Paulo/SP; 25,00% do Campinas Shopping, localizado em Campinas/SP; 20,00% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP¹; 17,50% do Caxias Shopping, localizado em Duque de Caxias/RJ; 100,00% do Shopping Downtown, localizado no Rio de Janeiro/RJ; 40,00% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ¹; 39,99% do Shopping Ponta Negra, localizado em Manaus/AM; e 14,31% do Shopping Bela Vista, localizado em Salvador/BA.

O valor total da Alienação é de R\$ 1.651.579.978,79 (Um Bilhão, Seiscentos e Cinquenta e Um Milhões, Quinhentos e Setenta e Nove Mil, Novecentos e Setenta e Oito Reais e Setenta e Nove Centavos), subdividido em três parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- (i) **Recebimento** de R\$ 1.028.300.649,01 (Um Bilhão, Vinte e Oito Milhões, Trezentos Mil, Seiscentos e Quarenta e Nove Reais e Um Centavo), pagos à vista nesta data (“Parcela Inicial”);
- (ii) **Recebimento** de R\$ 52.344.604,17 (Cinquenta e Dois Milhões, Trezentos e Quarenta e Quatro Mil, Seiscentos e Quatro Reais e Dezessete Centavos), que será pago em 15 de janeiro de 2026, em moeda corrente nacional, corrigido por 50,00% (cinquenta por cento) do CDI desde 04 de dezembro de 2025 até a data de seu efetivo pagamento (“Earnout”). O Earnout será devido pelo FII Atria mediante o atingimento de certas métricas operacionais em parte dos Ativos transacionados entre Comprador e Fundo, e a Gestora avalia como alta a probabilidade de que tais métricas operacionais sejam atingidas;
- (iii) **Recebimento** de R\$ 528.505.593,21 (Quinhentos e Vinte e Oito Milhões, Quinhentos e Cinco Mil, Quinhentos e Noventa e Três Reais e Vinte e Um Centavos) em até 5 anos da presente data (“Parcela Final”).

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

¹ As participações do XP Malls nos shoppings Tietê Plaza Shopping, Grand Plaza Shopping e Shopping Metropolitano Barra passaram a ser detidas pelo Neomall FII, em um movimento feito anteriormente à alienação das participações para o FII Atria. A estrutura do XP Malls é apresentada ao fim do Fato Relevante em “Estrutura do XP Malls após a Transação”.

Fato Relevante – Alienação de Portfólio para a Riza

Estrutura da Transação

A Transação comprehende, por parte do Comprador, uma estrutura de fundos dentre os quais o FII Master, que comprehende duas classes de cotas, sendo a Subclasse A (“Subclasse Sênior”), subscrita pelos investidores de oferta pública captada à mercado, e a Subclasse B (“Subclasse Subordinada”), integralizada pelo XP Malls (“Estrutura Compradora”) no montante de R\$ 191.471.000,00 (cento e noventa e um milhões e quatrocentos e setenta e um mil reais). O FII Master é destinado indiretamente à aquisição das participações alienadas pelo XP Malls e Neomall no âmbito da Transação e possui prazo determinado de 5 anos, com possibilidade de extensão de 1 ano. Após esse período, se houver necessidade de um evento de liquidez adicional para realizar a amortização integral da Subclasse Sênior, o XP Malls poderá adquirir parte dos Ativos, em preço a ser definido futuramente, cujo pagamento poderá ser realizado com cotas do Fundo emitidas, no mínimo, ao valor patrimonial.

Diferenciais da Transação para o XP Malls

A Transação é a maior alienação da história do XP Malls e representa um movimento estratégico do Fundo orientado à geração relevante de liquidez para o Fundo, com ganho de capital expressivo, otimização da estrutura de capital e aprimoramento contínuo da qualidade do portfólio. A operação foi estruturada de modo a maximizar valor ao cotista, permitindo a geração imediata de caixa para endereçar as necessidades de curto prazo do Fundo, ao mesmo tempo em que preserva exposição econômica residual por meio da Subclasse Subordinada em que o Fundo é cotista.

Entre os principais diferenciais da Transação, destacam-se: (i) a obtenção de liquidez relevante em uma única transação, possibilitando ao Fundo honrar seus compromissos de curto prazo sem pressionar a distribuição de dividendos ou utilizar de instrumentos de alavancagem; (ii) a geração de ganho de capital e a estrutura societária do XP Malls que permite que o resultado acumulado seja distribuído de maneira linear ao longo do tempo; (iii) a melhoria dos indicadores operacionais e financeiros do Fundo, uma vez que o conjunto de ativos alienados apresentava métricas operacionais e financeiras inferiores às do portfólio do XP Malls, conforme demonstrado no gráfico “Comparação do NOI Realizado (LTM - set/25) em R\$/m²”; e (iv) exposição à Subclasse Subordinada que mantém o XP Malls posicionado para capturar ganhos futuros por meio do desenho da Estrutura Compradora.

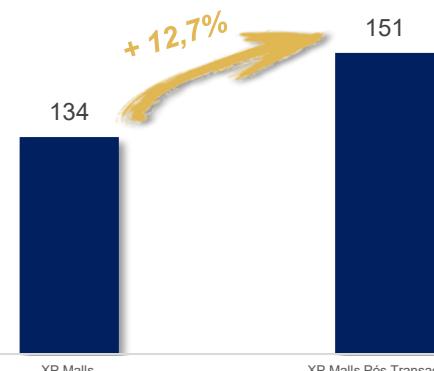
Saldo de Caixa Positivo

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que a Transação será capaz de gerar um ganho de capital de aproximadamente R\$ 278.189.667,04 (Duzentos e Setenta e Oito Milhões, Cento e Oitenta e Nove Mil, Seiscentos e Sessenta e Sete Reais e Quatro centavos) ou R\$ 4,75/cota (quatro reais e setenta e cinco centavos por cota)³.

Vale destacar que, devido a estrutura societária do XP Malls (descrita abaixo), parte relevante desse resultado está no Neomall FII, fundo imobiliário integralmente detido pelo XP Malls, possibilitando assim a linearização da distribuição dos dividendos pelo XP Malls ao longo dos próximos meses.

Melhoria nos KPI's

Em relação ao NOI/m² realizado nos últimos 12 meses, o portfólio alienado (ponderado pelo volume de aquisição nas respectivas participações) é 12,7% inferior à mesma métrica do XP Malls.



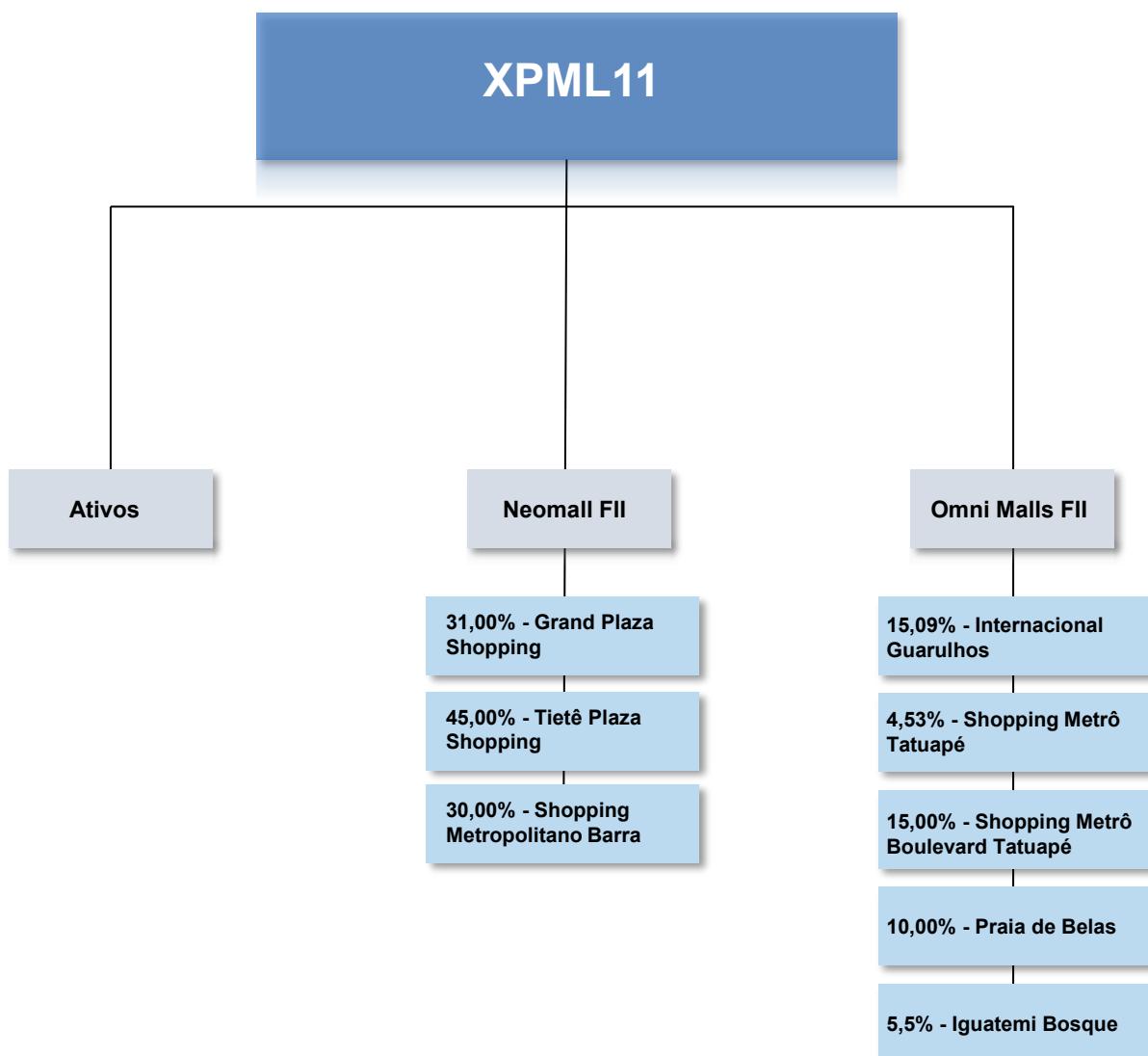
[Clique aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo.

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*.

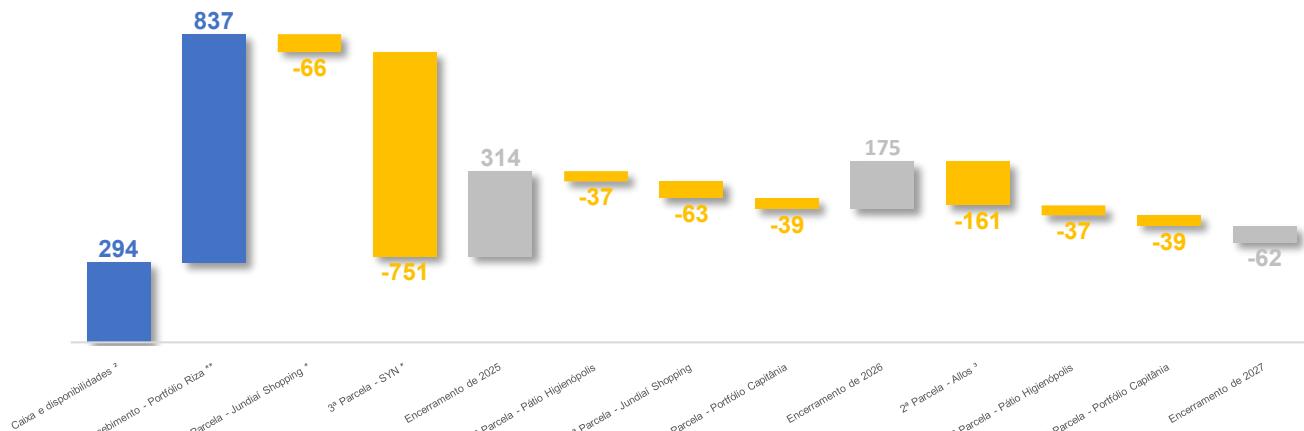
Além disso, esses FIIs auxiliam na **gestão de resultado acumulado e equalização de dividendos ao longo do tempo**. Por ser o único cotista desses dois fundos, o XP Malls possui autonomia para deliberar sobre a retenção ou distribuição do resultado gerado pelos ativos alocados em cada veículo. Essa política 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 Fundo¹ (1/2)

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



* Dado que a 2ª Parcela – Jundiaí Shopping e 3ª Parcela – SYN serão pagas em dez/25, foi possível apurar a correção acumulada e devida, conforme ajuste no gráfico; / ** Recebimento – Portfólio Riza considera a parcela líquida da integralização na Subclasse Subordinada realizada pelo XP Malls

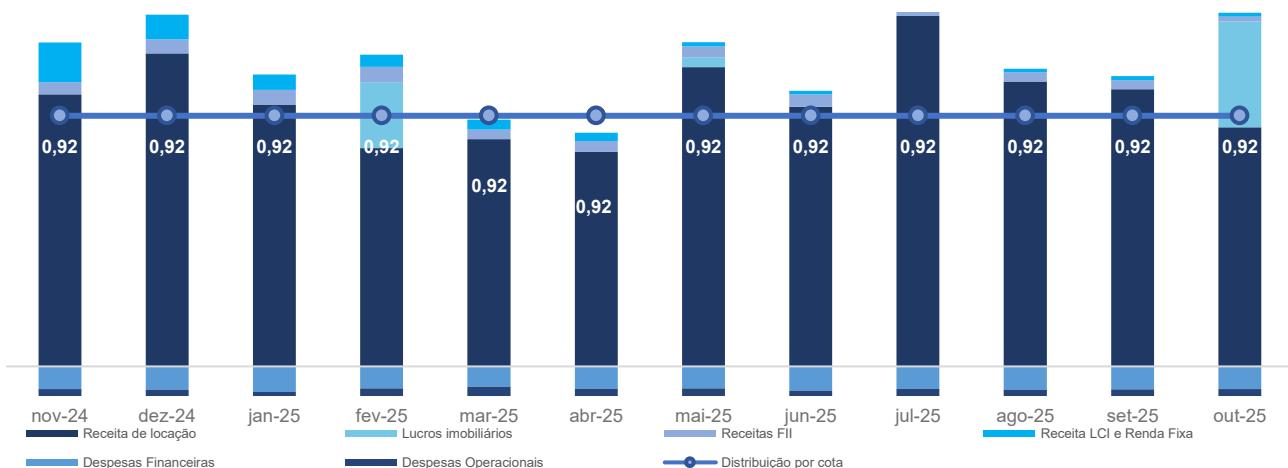
Vale ressaltar que as parcelas se referem a parcelamentos realizados para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls 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 – 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 Capitânia	39	Out/26	Link
	2ª Parcela – Portfólio Allos ³	161	Jan/27	Link
	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	37	Abr/27	Link
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	39	Out/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: set/25.

Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

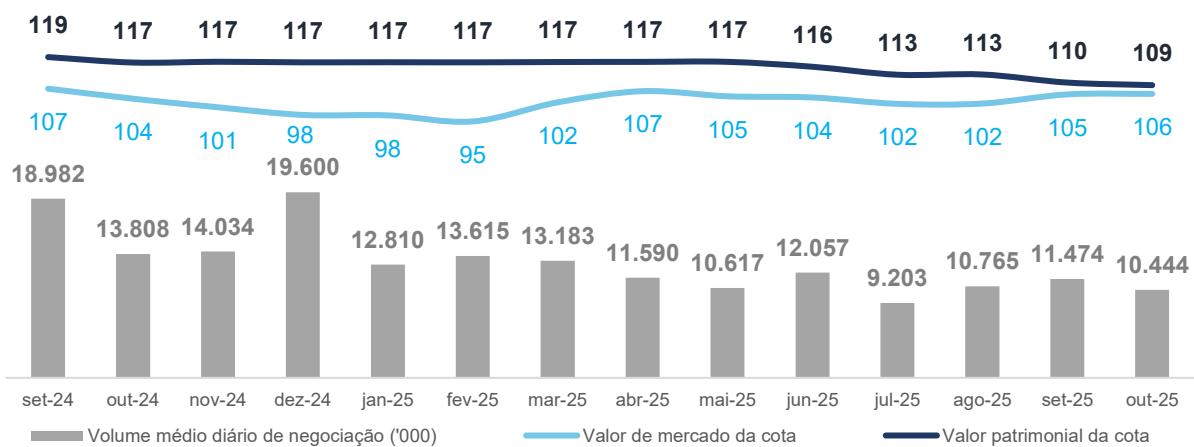


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

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 2,6 milhões de negocações, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 278 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 14,6 milhões, foi 40,4% superior da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de nov/25 a R\$ 107,00.

XP Malls FII	Nov/25	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	278.588.939	3.113.736.270
Número de Negócios	2.619.651	30.368.475
Giro (% do total de cotas)	4,5%	51,9%
Valor de mercado	6.266.730.418	
Quantidade de cotas		58.567.574

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

Abaixo o gráfico do retorno total do XP Malls (XPM11), IFIX e o CDI Líquido² desde o início do Fundo em dez/17.



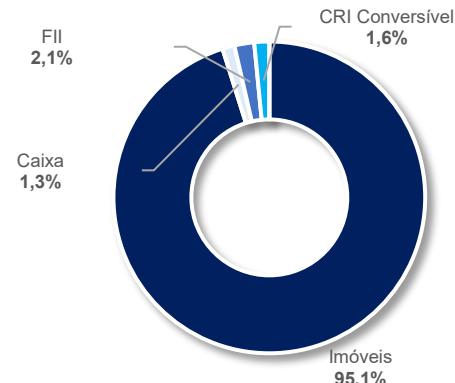
	Nov/25	Ano	12 meses	Desde o inicio
XPM1 ¹	1,60%	17,82%	14,24%	91,45%
IFIX	1,92%	17,42%	14,45%	64,40%
CDI (Líquido) ²	0,90%	11,01%	12,73%	74,44%

¹ Retorno Total do XPM11: Valorização da cota + Rendimentos;
² 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)



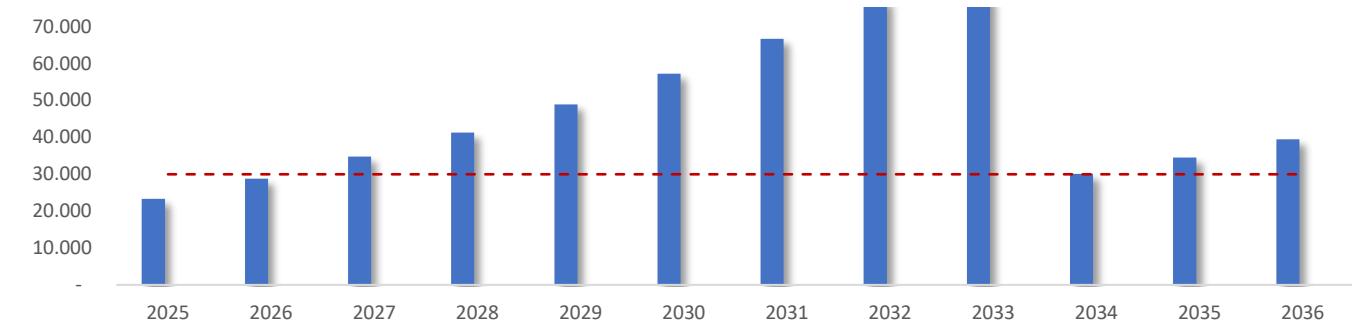
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Out/25 / Valores apresentados como "Caixa" não consideram o saldo de caixa do Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo.

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	150,1	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	161,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	178,2	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	57,3	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^a e 470^a série da 1^a 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.

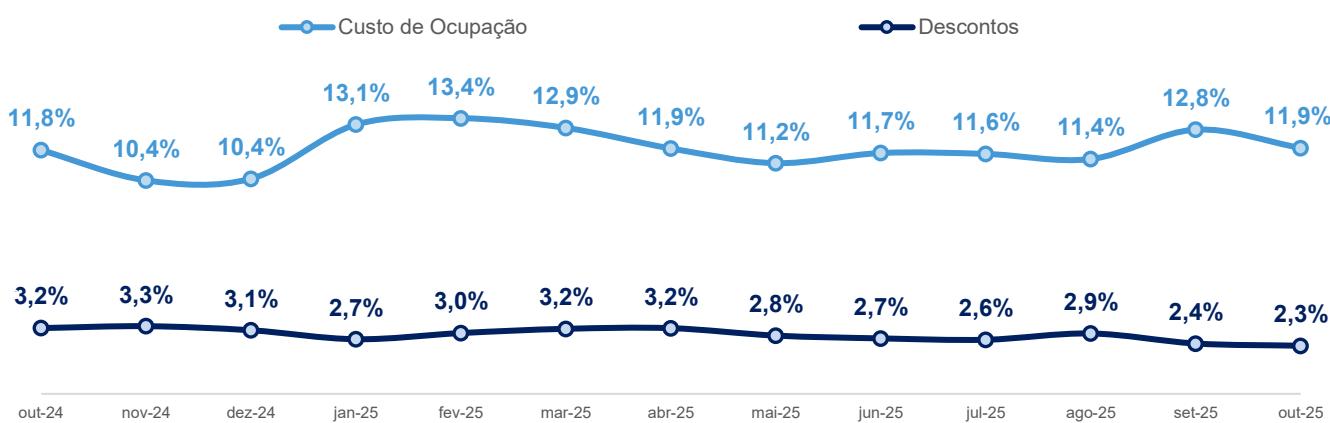
Fonte: XP Asset Management. ¹Valores em R\$ Mil

Indicadores Operacionais e Financeiros – Outubro/2025

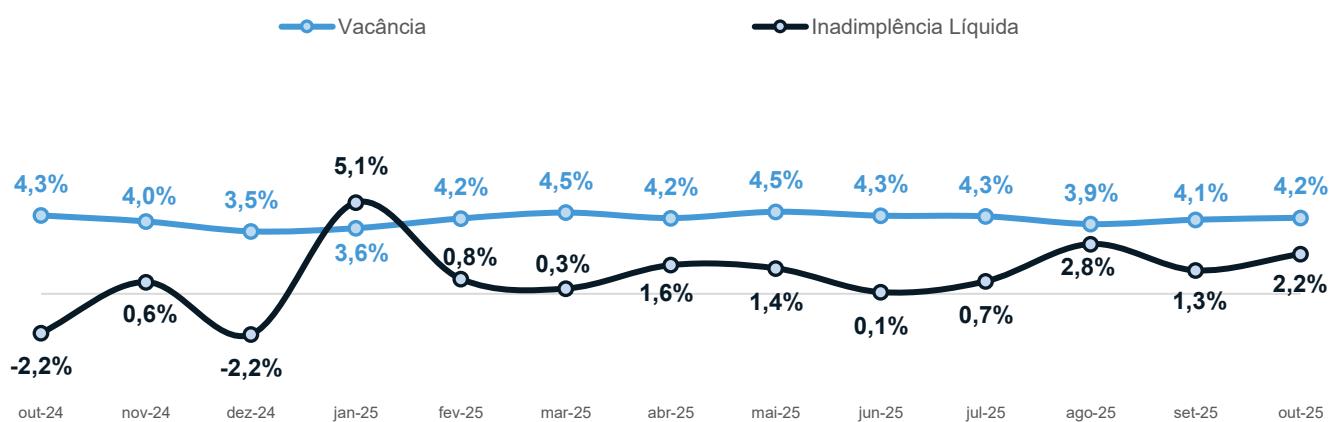
A seguir os indicadores operacionais e financeiros referentes ao mês de Outubro/25.

Indicadores Operacionais	Out-25	Ano (2025)	12 meses
ABL Total (m ²)	1.118.998	969.975	948.132
ABL Próprio (m ²) ¹	344.080	331.415	327.519
Vendas Totais (R\$) ²	1.672.491.537	16.108.626.946	19.873.448.473
Vendas/m ² média (R\$)	1.531	1.503	1.598
NOI Caixa (R\$) Acumulado	44.181.388	442.680.540	522.793.069
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	128	134	134
Fluxo de Veículos	1.088.213	10.469.276	12.850.992
Custo de Ocupação médio (%)	11,9%	12,2%	11,9%
Descontos / Faturamento médio (%)	2,3%	2,8%	2,8%
Vacância (% ABL) média	4,2%	4,2%	4,1%
Inadimplência Líquida (%)	2,2%	1,6%	1,2%

Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)



Inadimplência Líquida (%) e Vacância (% ABL)

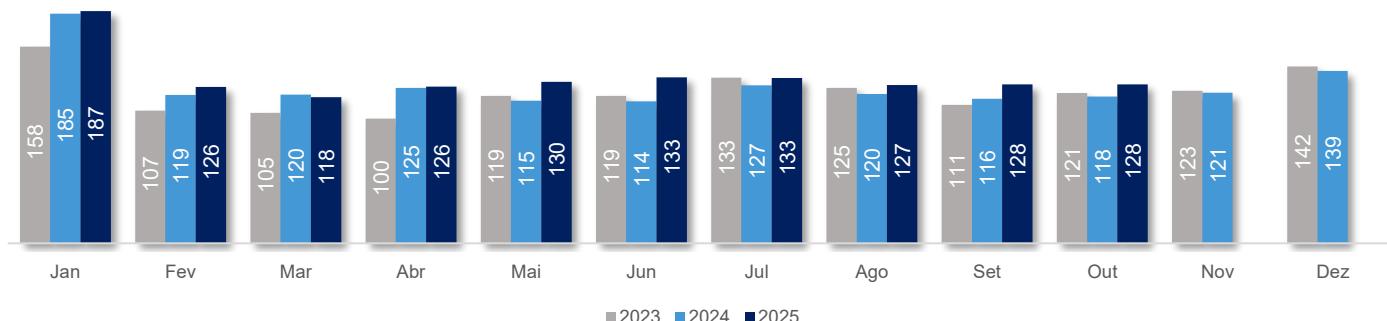


Para uma análise mais completa, recomendamos o acesso a [Planilha de Fundamentos](#).

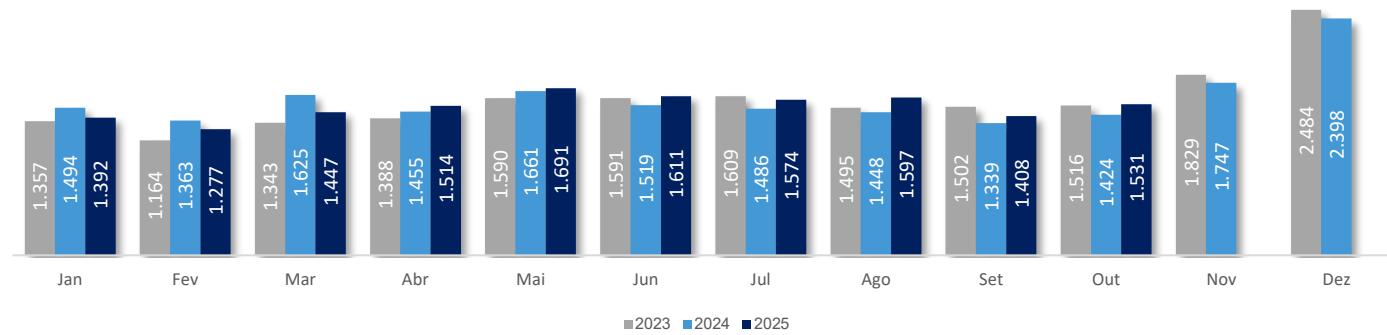
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Indicadores Operacionais e Financeiros – Outubro/2025

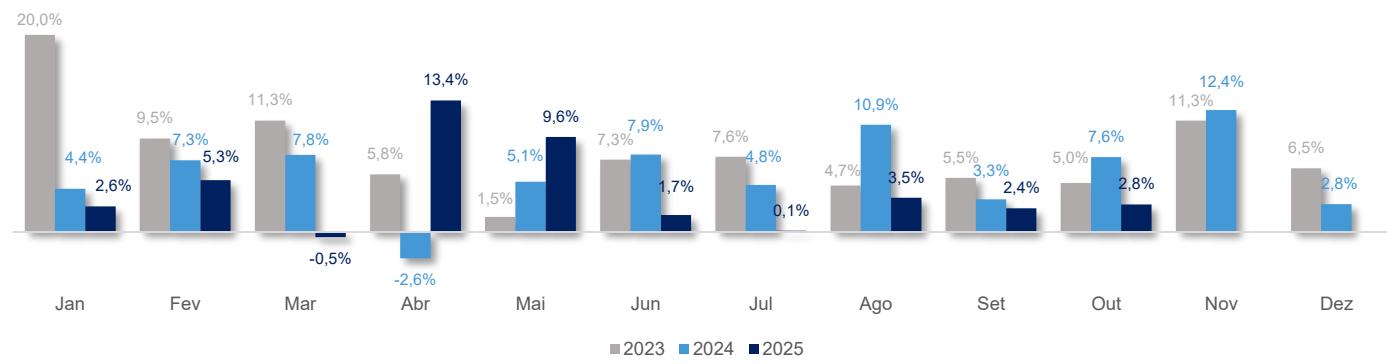
NOI Caixa (R\$) / m²



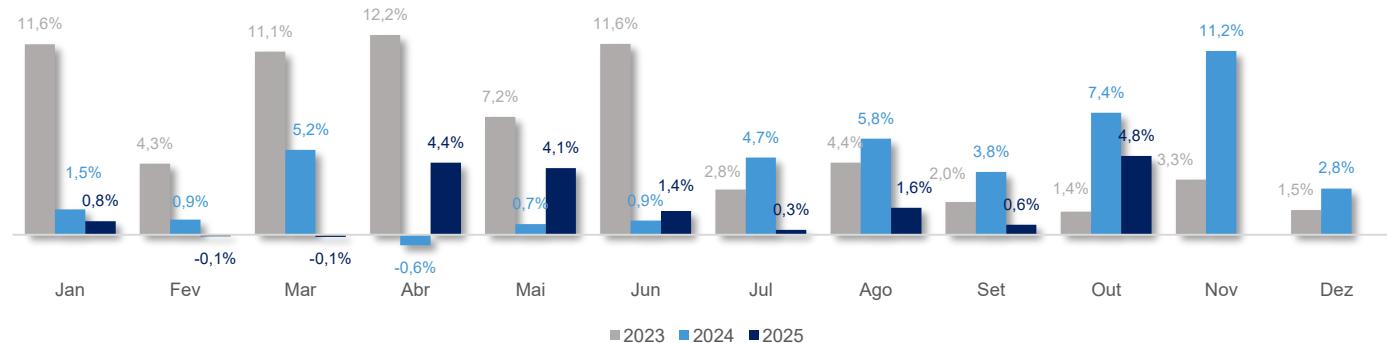
Vendas (R\$) / m²



Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



Same Store Rent (SSR) – Alugueis Mesmas Lojas

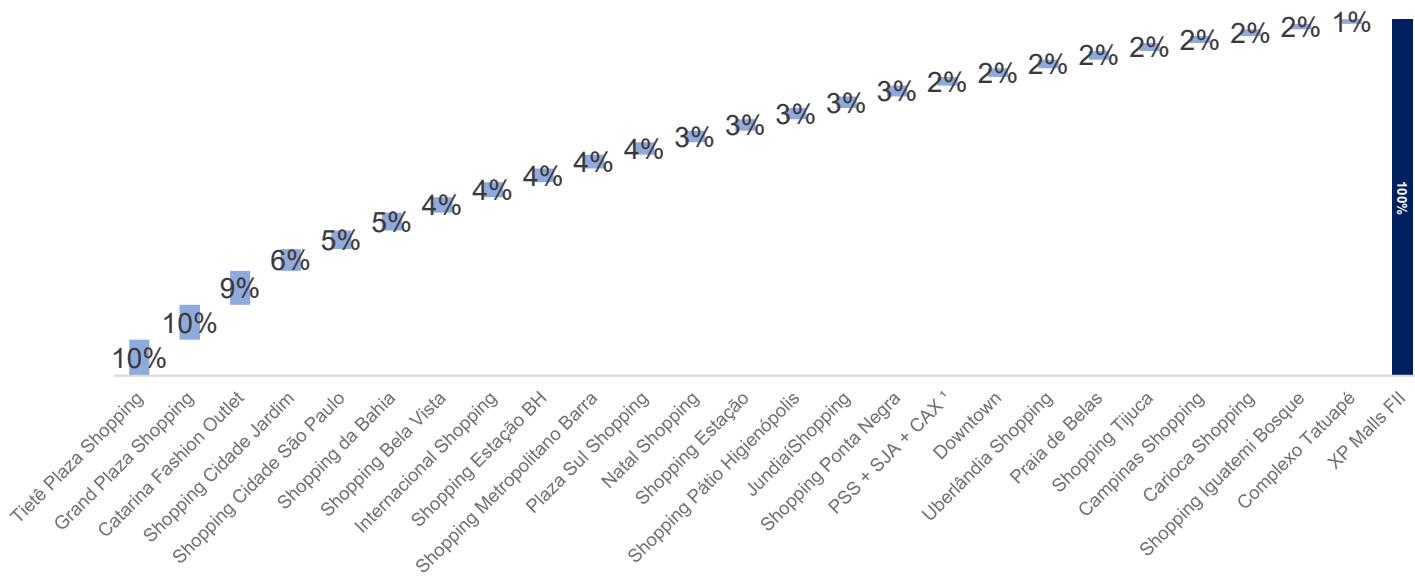


Shopping Centers

Carteira

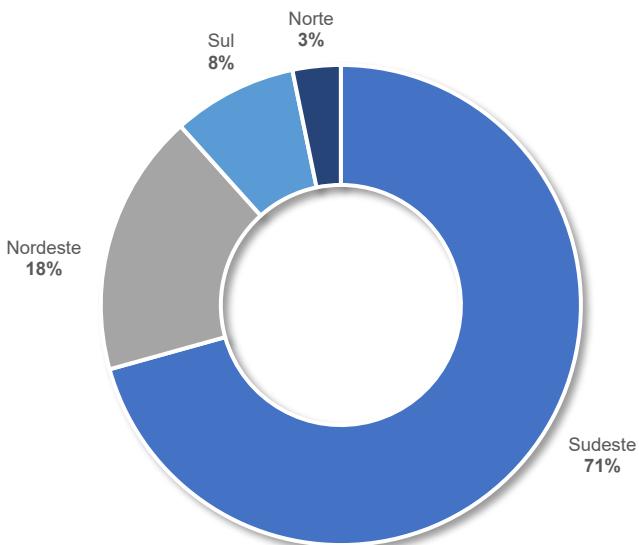
Em outubro/25 a carteira imobiliária (conforme metodologia descrita na [página 10](#)) do Fundo era composta por 28 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.118 mil m² e mais de 5.200 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 344.000 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.

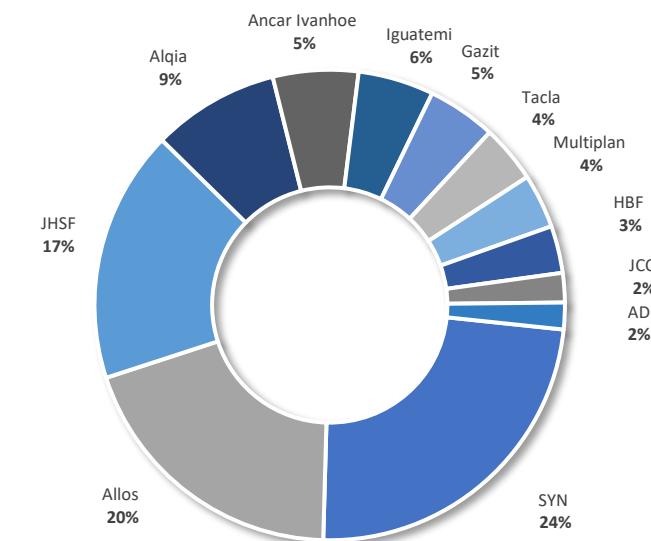


¹ PSS = Partage Santana Shopping; SJA = Shops Jardins e CAX = Caxias Shopping

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



Out/23

Aquisição de 6,00% do Shopping da Bahia



Nov/23

Aquisição de 10,00% do Plaza Sul Shopping



Dez/23

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



Jan/24

Aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping



Set/24

Alienação de 85,00% do Shopping Cerrado



Jul/24

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

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



Jun/24

Aquisição de participações em 7 shopping centers:

- Uberlândia Shopping – 40,00%
- Shopping Cidade São Paulo – 32,00%
- Grand Plaza Shopping – 51,00%
- Tietê Plaza Shopping – 90,00%
- Shopping Metropolitano Barra – 70,00%
- Shopping Cerrado – 85,00%
- Shopping D – 23,00%



Nov/24

Aquisição de 12,86% do Shops Faria Lima e 19,46% da Torre FL Shops¹

Dez/24

Aquisição de 25,00% do JundiaíShopping

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



Jan/25

Aquisição de participações em 3 shopping centers:

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



Abr/25

Aquisição de 10,04% do Shopping Pátio Higienópolis²



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%

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.

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 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**

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 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 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**

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**

Shopping Centers em Operação

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

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

Jundiaí, SP

Jundiaí Shopping



Av. 9 de Julho, 3.333

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

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

Carioca Shopping



Av. Vicente de Carvalho, 909

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

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

Uberlândia, MG

Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

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

Guarulhos, SP

Internacional Shopping



Campinas, SP

Campinas Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - s/n

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

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

Via Parque Shopping



Av. Ayerton 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:	70,00%
Inauguração:	2013

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Tijuca



Av. Maracanã, 987

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

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**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador: **HBF**
ABL Total: **36.837 m²**
Qtde. lojas: **152**
Participação: **62,00%**
Inauguração: **2013**

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.145 m²**
Qtde. lojas: **191**
Participação: **39,30%**
Inauguração: **2012**

Fortaleza, CE

Shopping Iguatemi Bosque



Av. Washington Soares, 85

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

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**

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: **23,00%**
Inauguração: **1991**

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Av. Tancredo Neves, 148

Administrador: **Allos**
ABL Total: **70.509 m²**
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

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



Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 xpml.xpasset.com.br

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