XP Malls FII

Dezembro 2025

asset management

XPML11

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:
656.376

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

No setor de *shopping centers*, o mês de novembro manteve a trajetória positiva observada ao longo de 2025, com empreendimentos bem posicionados apresentando desempenho resiliente mesmo em um ambiente macroeconômico mais restritivo. A combinação de alto nível de ocupação, evolução do *mix* de lojas e fortalecimento das categorias de serviços, alimentação e entretenimento seguiu sustentando o fluxo de consumidores e a geração de resultados. Nesse contexto, o portfólio do XP Malls permaneceu beneficiado por ativos dominantes em suas regiões de atuação, com gestão ativa focada na eficiência operacional e na melhoria contínua da experiência do cliente. A proximidade do período de maior sazonalidade do varejo, com o Natal, reforça a expectativa de manutenção do bom desempenho operacional no encerramento do ano, sustentando uma perspectiva construtiva para os resultados do Fundo.

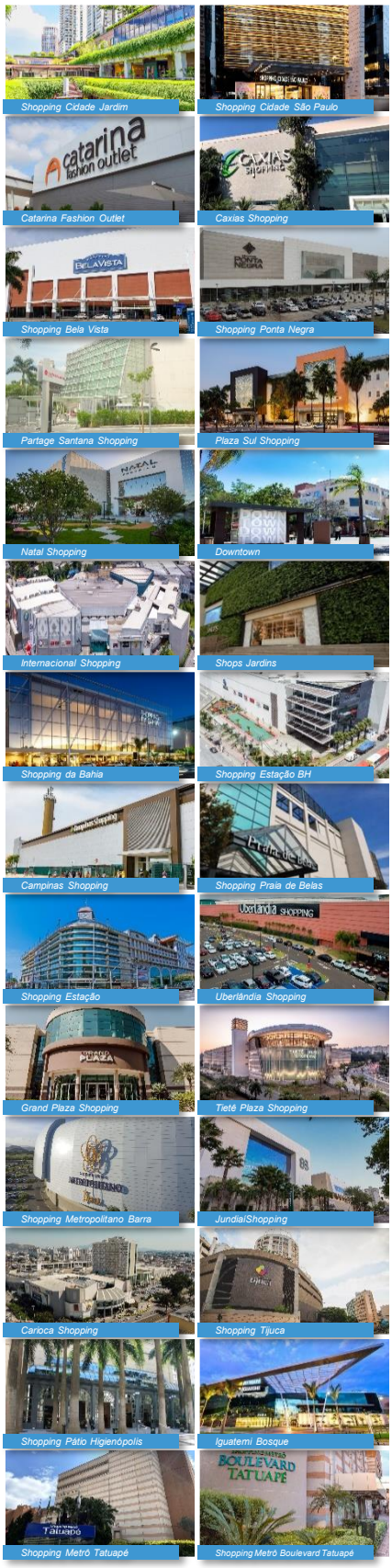
Os principais indicadores operacionais e financeiros do Fundo tiveram uma performance positiva no mês de novembro/25. Em relação a Vendas/m² (R$ 1.849/m²) e *NOI* Caixa/m² (R$ 134/m²), tivemos crescimentos de 5,9% e 7,2%, respectivamente, quando comparado ao mesmo período de 2024. Além desses indicadores, 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 4,5% e 2,2%, respectivamente.

No âmbito do Fundo, o mês de dezembro foi marcado por eventos relevantes que reforçam a estratégia de gestão ativa e disciplina financeira do XP Malls. Ao longo do período, foram realizados os pagamentos das parcelas referentes às aquisições de participações em *shopping centers* da SYN e Multiplan, em linha com o cronograma previamente estabelecido e com a estratégia de consolidação do portfólio. Adicionalmente, o Fundo concluiu com sucesso a transação com a Riza (Páginas 6 e 7), etapa relevante no processo de otimização do portfólio e fortalecimento da estrutura de capital. Adicionalmente, destaca-se a assinatura de um Memorando de Entendimentos (MOU) com o Iguatemi (Página 8), que abre espaço para futuras oportunidades estratégicas e reforça o posicionamento do XP Malls junto a um dos principais operadores do setor, alinhado à busca contínua por geração de valor de longo prazo aos cotistas. Por fim, trazemos o comunicado ao mercado sobre o incidente ocorrido no Shopping Tijuca (Página 9).

Além disso, apresentamos no relatório gerencial do XP Malls o *guidance* para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximos semestre (Página 4). Ainda, trazemos exemplos de ações ESG praticadas pelas administradoras de ativos do portfólio e gestão do Fundo (Página 5), a estrutura atualizada do XP Malls (Página 10) e o cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 (Página 11).

O XP Malls encerrou o mês de nov/25 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R$ 0,39/cota, considerando também os saldos no Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo.

Por fim, anunciamos que a tabela de Fluxo Financeiro demonstrada abaixo passará a demonstrar o resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período.



Distribuição de Rendimentos

No dia 16/12/25 o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0,92[1] por cota, com pagamento em 23/12/25 para os detentores de cotas em 16/12/25.

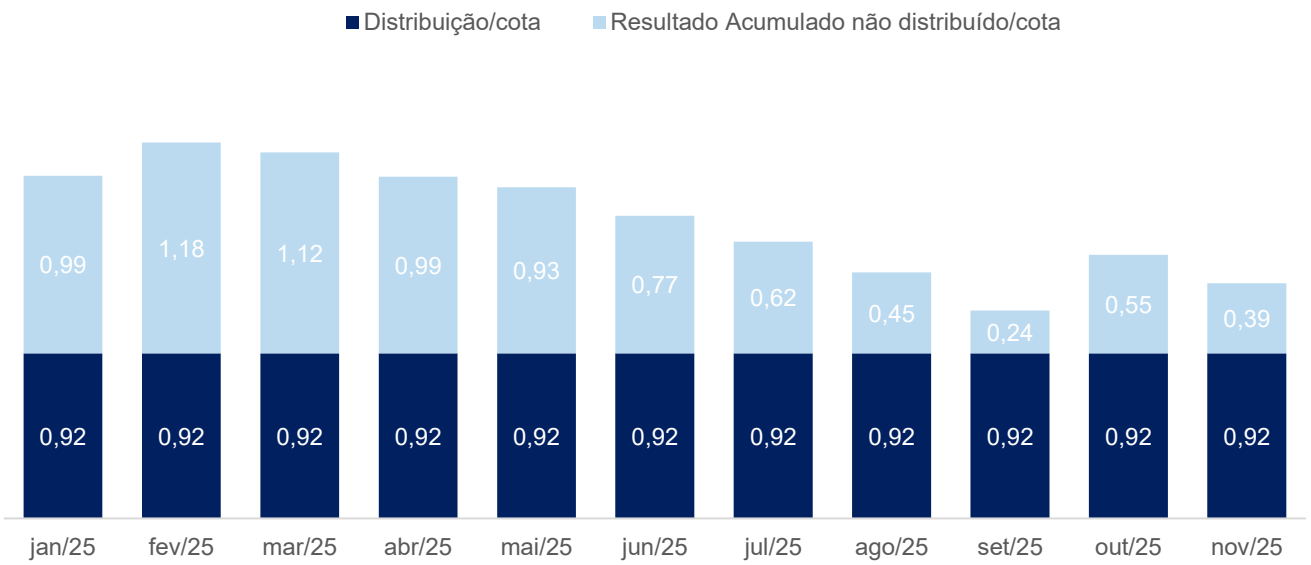
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre um montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a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

Fluxo Financeiro [4]	Nov/25	Ano	12 meses
Receitas[2]	**54.184.744**	**689.017.884**	**687.430.182**
Receita Imobiliária	46.877.645	520.944.409	593.675.230
Lucro Imobiliário *	4.335.144	40.632.955	40.632.955
Receitas FII	1.202.507	23.332.357	26.192.713
Receita Renda Fixa	1.769.448	21.608.163	26.929.285
Despesas[3]	**-9.658.661**	**-107.805.887**	**-117.719.729**
Despesas Operacionais	-4.682.811	-55.277.112	-60.451.491
Despesa Financeira	-4.975.850	-52.528.774	-57.268.238
Reserva de Contingência	**0**	**0**	**0**
Resultado	**44.526.083**	**498.711.997**	**569.710.453**
Rendimento distribuído	**53.875.067**	**574.417.759**	**625.312.334**
Distribuição média / cota	**0,92**	**0,92**	**0,92**
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	**0**	**971.442**	**972.369**

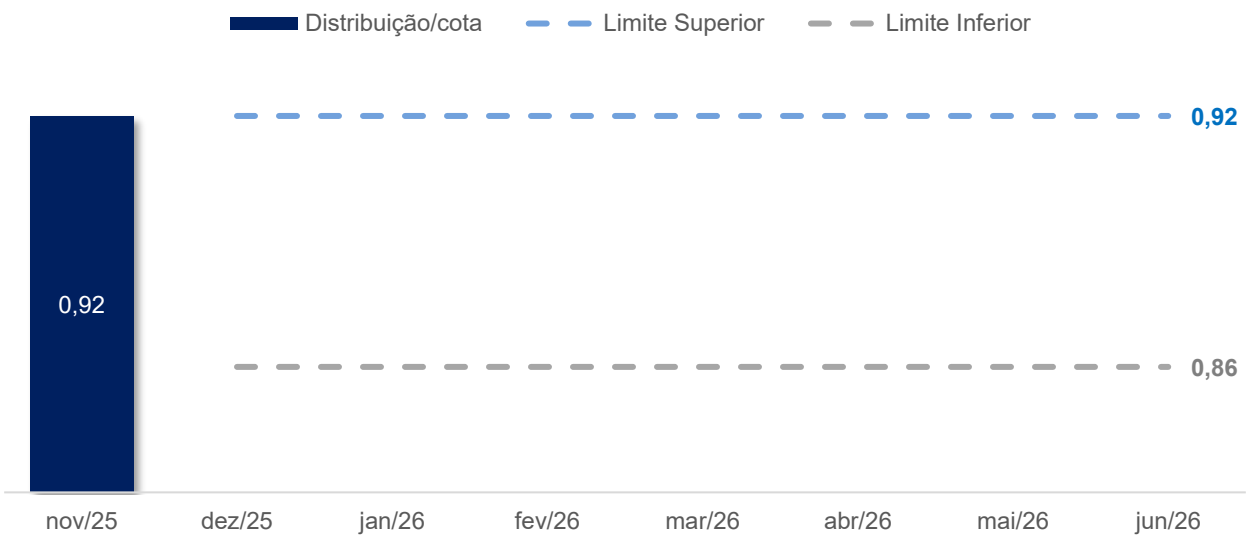
[1] Valor do rendimento por cota de R$ 0,92. [2]Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, 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. [3]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. [4] A tabela de Fluxo Financeiro demonstrada acima soma o resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período.

Guidance de Distribuição de Rendimentos

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



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.

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 – 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 Neomall[1] alienaram as seguintes participações para o FII Atria: 45,00% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP[1]; 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/SP[1]; 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/RJ[1]; 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 compreende, por parte do Comprador, uma estrutura de fundos dentre os quais o FII Master, que compreende 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

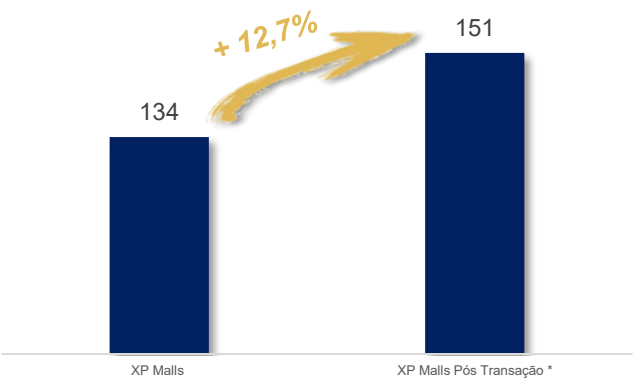
Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que a Transação será capaz de gerar um ganho de capital de aproximadamente R$ 278.189.667,04 (Duzentos e Setenta e Oito Milhões, Cento e Oitenta e Nove Mil, Seiscentos e Sessenta e Sete Reais e Quatro centavos) ou R$ 4,75/cota (quatro reais e setenta e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

Clique aqui para conferir o Fato Relevante completo.

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.



Fato Relevante – Assinatura de MOUs com Iguatemi e BBIG

O XP Malls assinou em 10 de dezembro de 2025 Memorandos de Entendimentos para aquisição de ativos detidos pelo **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("BBIG") e com subsidiárias do grupo **IGUATEMI S.A**. ("Iguatemi" e, em conjunto com BBIG, "Vendedores").

Participação a ser alienada pelo **BBIG**:

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

Participações a serem alienadas pela **Iguatemi**:

• 9,00% (nove por cento) do Iguatemi Alphaville, localizado em Barueri/SP;

• 23,96% (vinte e três virgula noventa e seis por cento) do Iguatemi Ribeirão Preto, localizado em Ribeirão Preto/SP;

• 18,00% (dezoito por cento) do Iguatemi São José do Rio Preto, localizado em São José do Rio Preto/SP;

• 7,00% (sete por cento) do Shopping Praia de Belas, localizado em Porto Alegre/RS.

O valor total da Transação é de R$ 608.670.605,05 (Seiscentos e Oito milhões, Seiscentos e Setenta mil, Seiscentos e Cinco reais e Cinco centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

(i) Parcela de R$ 437.905.039,97 (Quatrocentos e Trinta e Sete milhões, Novecentos e Cinco mil, Trinta e Nove reais e Noventa e Sete centavos) paga (i) em moeda corrente nacional, no montante de R$ 78.620.485,16 (Setenta e Oito Milhões, Seiscentos e Vinte mil, Quatrocentos e Oitenta e Cinco reais e Dezesseis centavos); e (ii) compensação de créditos mediante subscrição de cotas do Fundo pelos Vendedores em futura emissão do XP Malls, no montante de R$ 359.284.554,81 (Trezentos e Cinquenta e Nove Milhões, Duzentos e Oitenta e Quatro Mil, Quinhentos e Cinquenta e Quatro Reais e Oitenta e um centavos) ("Parcela à Vista");

(ii) Parcela de R$ 60.867.060,50 (Sessenta milhões, Oitocentos e Sessenta e Sete mil, Sessenta reais e Cinquenta centavos) paga em moeda corrente nacional em 12 meses, corrigida pela variação do CDI, desde a data de pagamento da Parcela à Vista ("Primeira Parcela");

(iii) Parcela de R$ 109.898.504,57 (Cento e Nove milhões, Oitocentos e Noventa e Oito mil, Quinhentos e Quatro reais e Cinquenta e Sete centavos) paga em moeda corrente nacional em 24 meses, corrigida pela variação do CDI, desde a data de pagamento da Parcela à Vista ("Segunda Parcela").

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

Clique aqui para conferir o Fato Relevante completo.

Comunicado ao Mercado – Incidente no Shopping Tijuca

O XP Malls comunica seus cotistas e ao mercado em geral que na sexta-feira, 02 de janeiro de 2026, ocorreu um incêndio no subsolo do Shopping Tijuca, empreendimento localizado na cidade do Rio de Janeiro, no qual o fundo detém participação.

Conforme informações apuradas junto à administradora do shopping center, o incêndio teve início na área do subsolo e foi prontamente controlado pelas equipes responsáveis, evacuando aproximadamente 7.000 clientes e lojistas em segurança. O XP Malls lamenta profundamente o falecimento de dois integrantes da brigada de incêndio durante os esforços para conter o fogo e informa que estão sendo prestadas solidariedade e assistência às respectivas famílias.

O Shopping Tijuca permanecerá fechado temporariamente, aguardando a conclusão das avaliações e liberação das autoridades responsáveis, com as quais a administração do empreendimento segue cooperando de forma integral. Adicionalmente, a equipe técnica do Fundo encontra-se em contato com a administradora do empreendimento para auxiliar no que for necessário.

O XP Malls continuará acompanhando a apuração dos fatos e reafirma seu compromisso em manter seus cotistas e o mercado devidamente informado acerca de eventuais atualizações relevantes relacionadas ao ocorrido

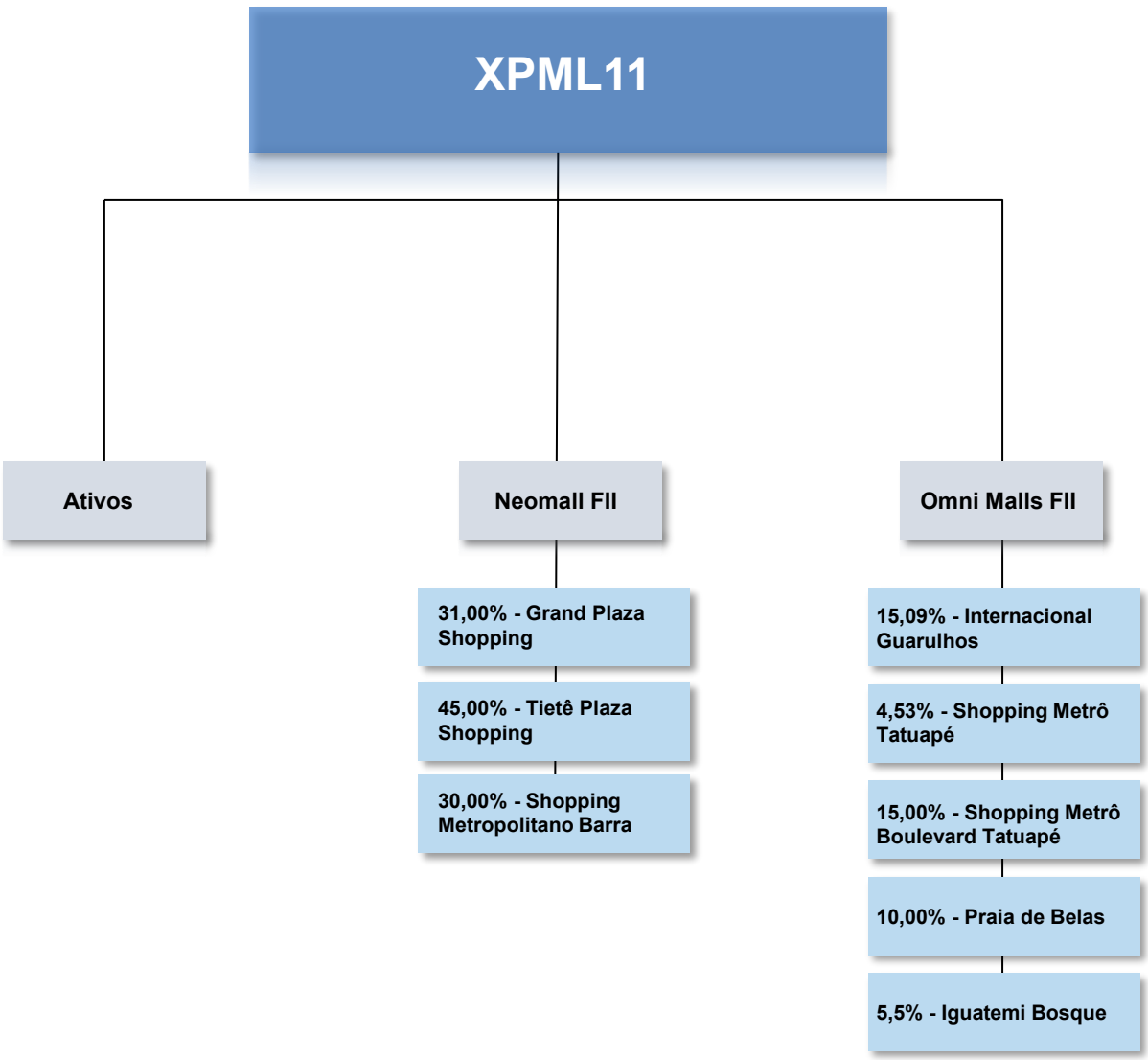
Clique aqui para conferir o Comunicado ao Mercado completo.

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*.

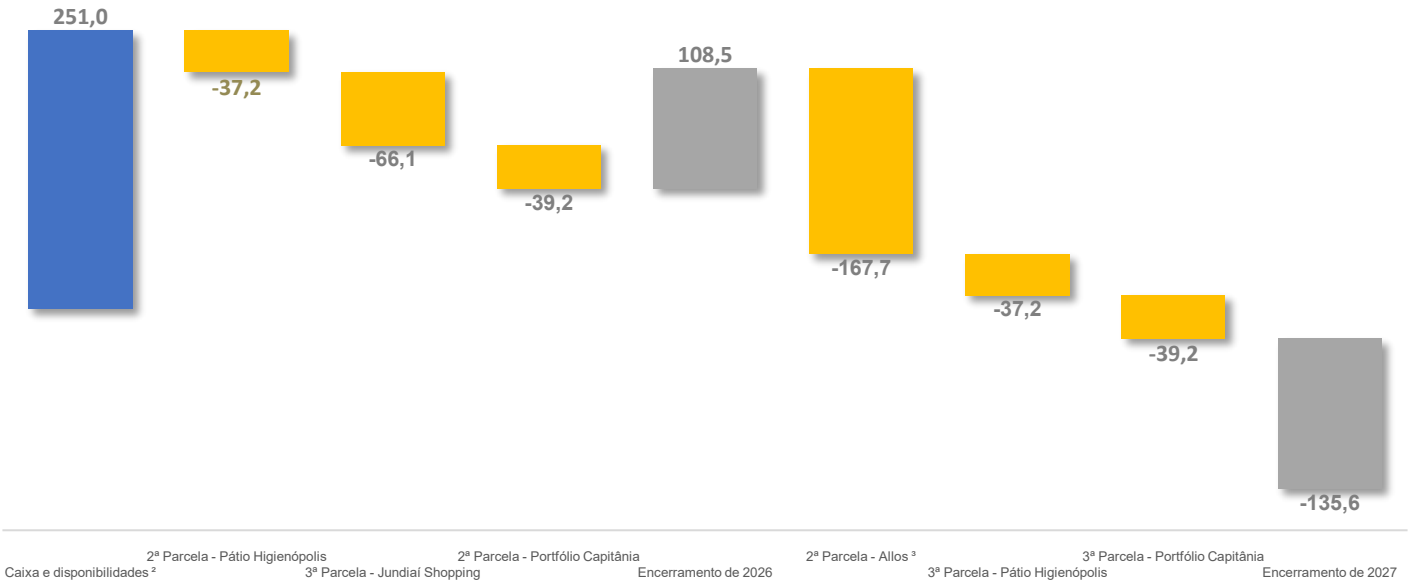
Além disso, esses FIIs auxiliam na **gestão de resultado acumulado e equalização de dividendos ao longo do tempo**. Por ser o único cotista desses dois fundos, o XP Malls possui autonomia para deliberar sobre a retenção ou distribuição do resultado gerado pelos ativos alocados em cada veículo. Essa política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

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



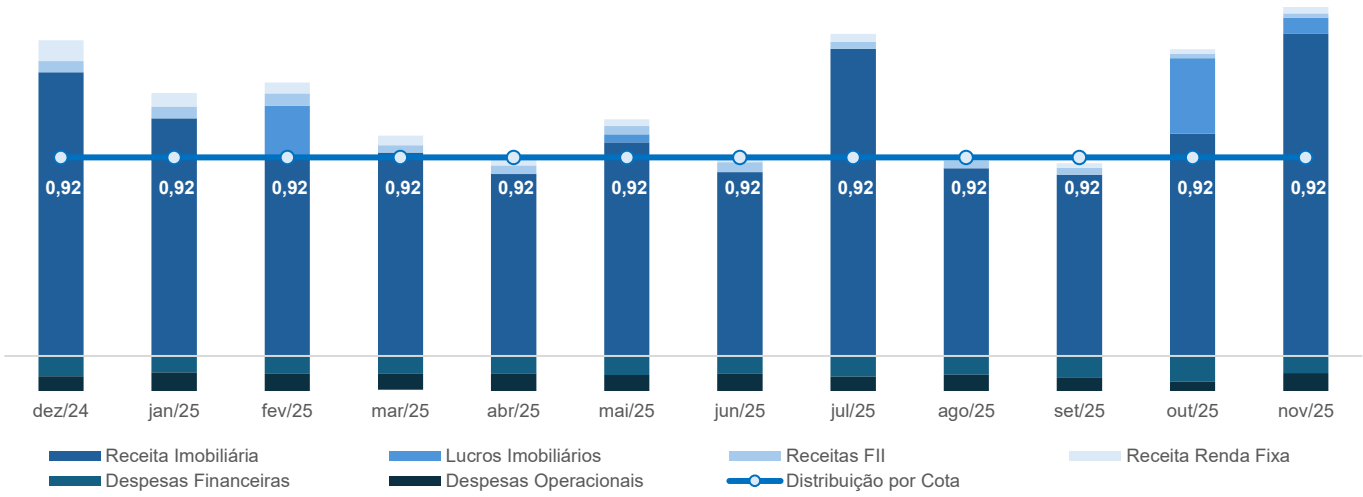
Vale ressaltar que as parcelas se referem a transações realizadas para adquirir ativos de qualidade, os quais contribuíram para uma evolução quantitativa e qualitativa do Fundo, melhorando seus indicadores operacionais e promovendo uma diversificação e qualificação ainda maior do portfólio. O XP Malls FII é reconhecido como um Fundo de portfólio de alta qualidade e a gestora buscou seguir essa tendência com as últimas aquisições, algo que inclusive pode ser observado pela geração mensal de resultados que reflete a boa performance do portfólio e da melhoria dos *KPIs* por m² do portfólio.

Nesse gráfico, não é considerado a amortização da dívida que pode ser pago com a possível retenção de 5% do resultado, demonstrado na Página 13.

Prazo	Aquisição	Valor (R$ mm)[4]	Data de Pagamento	Fato Relevante
2026	2ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	37,2	Abr/26	Link
	3ª Parcela – Jundiaí Shopping	66,1	Jun/26	Link
	2ª Parcela – Portfólio Capitânia	39,2	Out/26	Link
	2ª Parcela – Portfólio Allos ³	167,7	Jan/27	Link
2027	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	37,2	Abr/27	Link
	3ª Parcela – Portfólio Capitânia	39,2	Out/27	Link

[1] Os valores expostos acima são estimativas e não consideram custos de ITBI e ocorrência de *Earn-out* para desembolsos ou recebimentos. | [2] Estão sendo considerados a posição de caixa dos FIIs acessórios ao XP Malls (Internacional Guarulhos e NeoMall) e as posições líquidas de outros FIIs detidos pelo Fundo em 30/12/25 | [3] A 2ª Parcela da Allos pode ser adiada por mais 1 ano, com a correção de CDI +1,5% a.a. | [4] Considera-se os reajustes aplicáveis nas parcelas até novembro/25.

Resultado financeiro[1] e Distribuição por cota nos últimos 12 meses

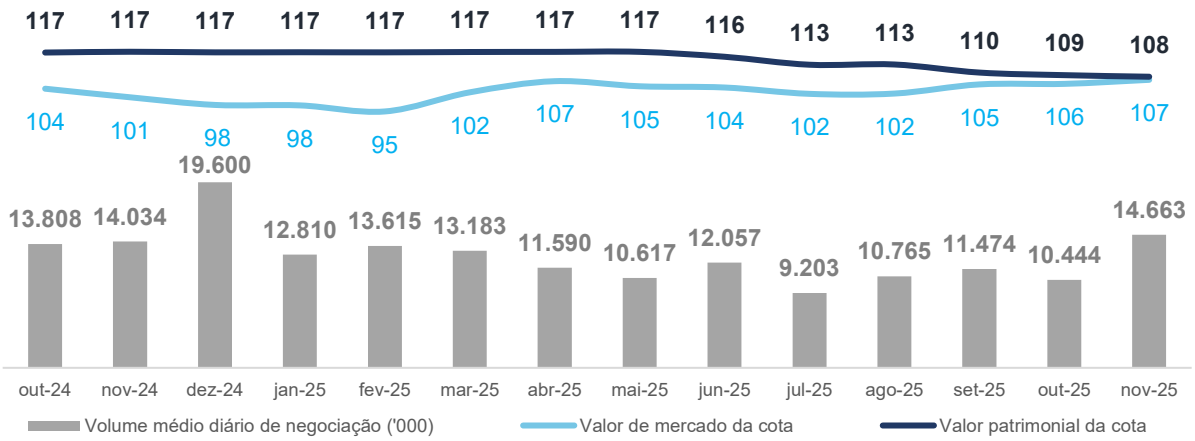


[1] O resultado financeiro é calculado com base no resultado gerado da estrutura completa do XP Malls (incluindo os FIIs acessórios Neomall e Omni Malls, integralmente detidos pelo XP Malls) em cada período. | As despesas operacionais incluem o uso ou recomposição da reserva de contingência.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Fonte: XP Asset Management

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



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

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

No mês, ocorreram 2,9 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R$ 319 milhões.

A liquidez média diária, de R$ 17,7 milhões, foi 20,9% superior da verificada no mês anterior.

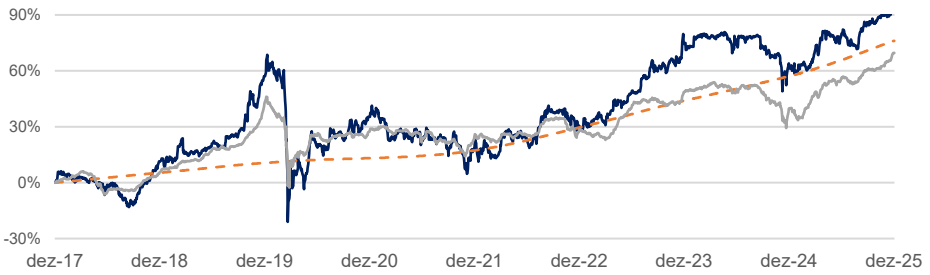
A cota encerrou o mês de dez/25 a **R$ 108,06**.

XP Malls FII	Dez/25	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R$	319.167.982	3.080.669.007
Número de Negócios	2.970.927	30.040.106
Giro (% do total de cotas)	5,1%	51,3%
Valor de mercado		6.328.812.046
Quantidade de cotas		58.559.855

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

Abaixo o gráfico do retorno total do XP Malls (XPML11), IFIX e o CDI Líquido² desde o início do Fundo em dez/17.



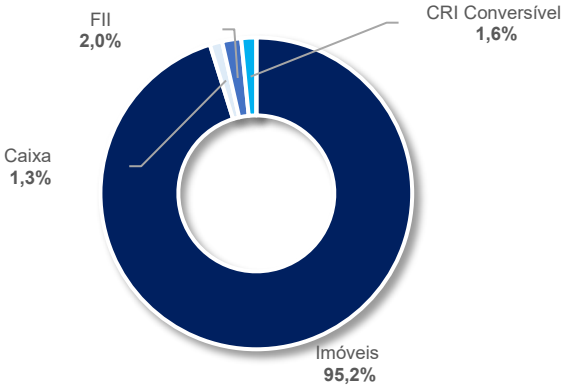
	Dez/25	Ano	12 meses	Desde o início
XPML¹	0,99%	18,98%	19,44%	93,34%
IFIX	3,14%	21,11%	21,65%	69,57%
CDI (Líquido)²	0,95%	12,11%	12,11%	76,10%

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

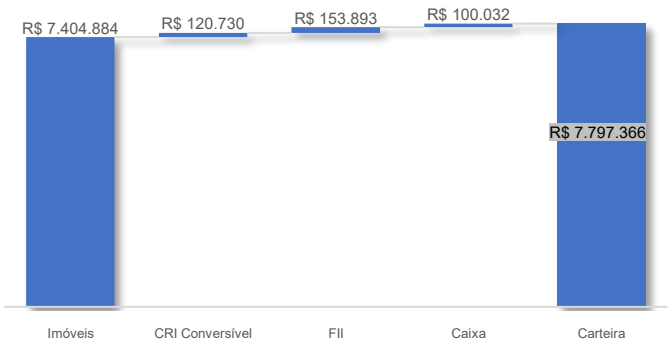
Carteira de Ativos

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Investimento por classe de ativo (R$ mil)



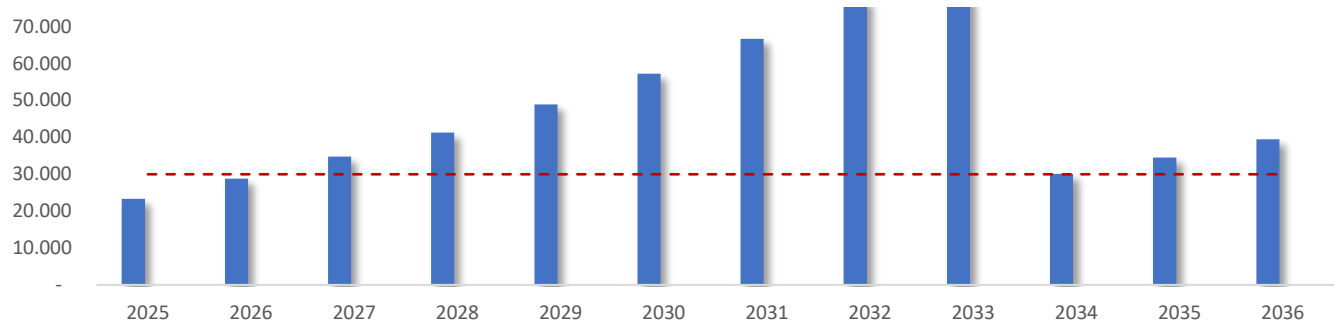
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Nov/25 / Valores apresentados como "Caixa" não consideram o saldo de caixa do Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo.

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	149,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	159,8	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	178,1	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	56,5	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *

(*) Conforme divulgado no Fato Relevante de 26/01/24, o Fundo realizou o pagamento de uma amortização extraordinária de aproximadamente R$ 88 mm nos CRIs das 469ª e 470ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

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



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

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

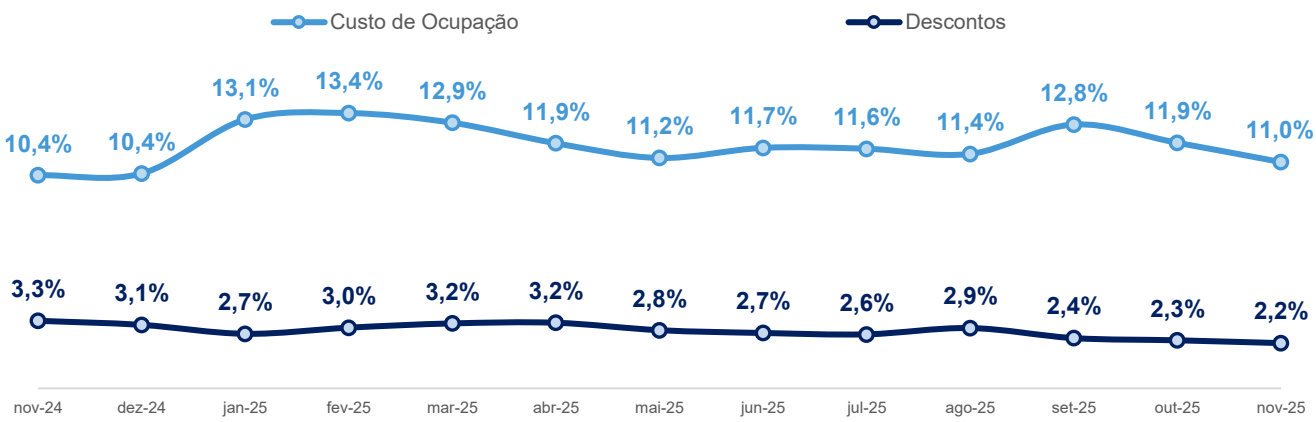
Indicadores Operacionais e Financeiros – Novembro/2025

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

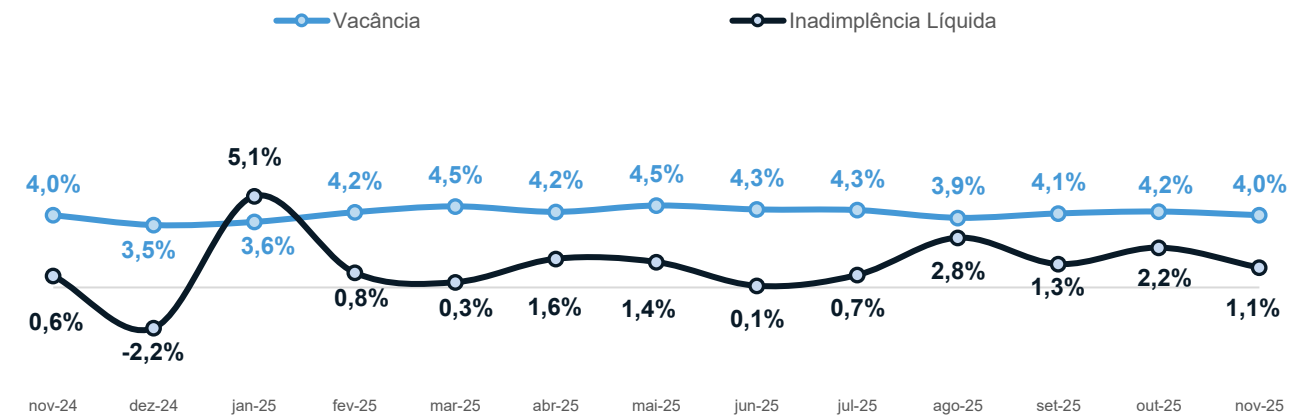
Indicadores Operacionais	Nov-25	Ano (2025)	12 meses
ABL Total (m^2)	1.118.145	983.445	972.956
ABL Próprio (m^2)[1]	340.401	331.903	330.406
Vendas Totais (R$)[2]	2.053.332.096	18.161.959.042	20.384.681.660
Vendas/m^2 média (R$)	1.849	1.536	1.608
NOI Caixa (R$) Acumulado	45.456.238	488.136.778	531.642.921
NOI Caixa/m^2 (R$) médio	134	133	134
Fluxo de Veículos	1.088.259	11.577.910	12.912.380
Custo de Ocupação médio (%)	11,0%	12,1%	12,0%
Descontos / Faturamento médio (%)	2,2%	2,7%	2,8%
Vacância (% ABL) média	4,0%	4,2%	4,1%
Inadimplência Líquida (%)	1,1%	1,6%	1,3%

Confira o Glossário (página 21) para compreender a metodologia de cálculo dos indicadores operacionais acima.

Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)



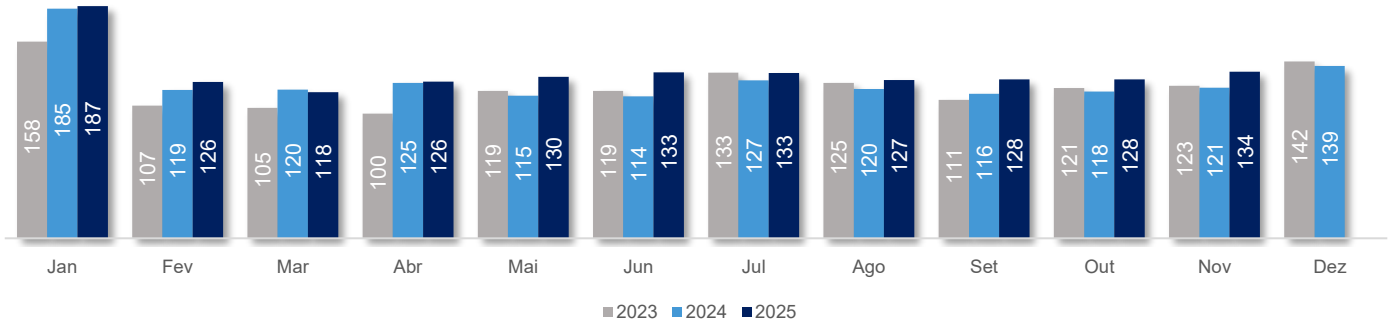
Inadimplência Líquida (%) e Vacância (% ABL)



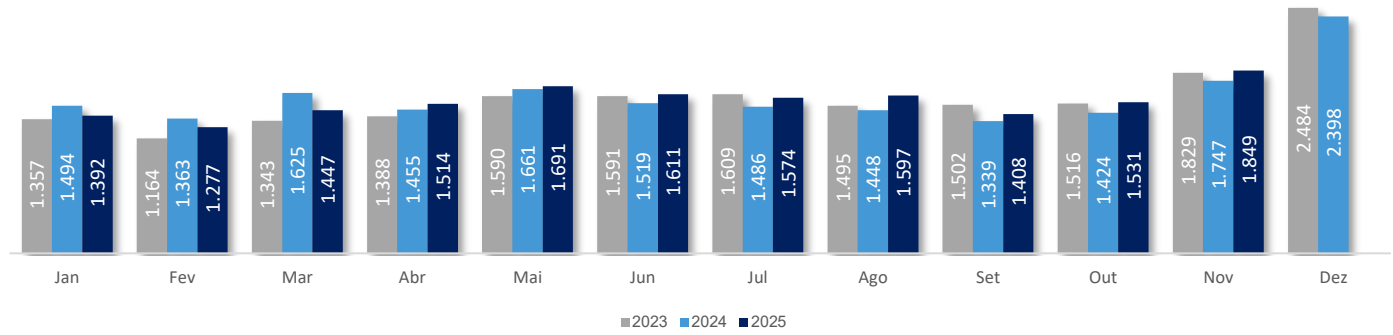
Para uma análise mais completa, recomendamos o acesso a **Planilha de Fundamentos**.

Indicadores Operacionais e Financeiros – Novembro/2025

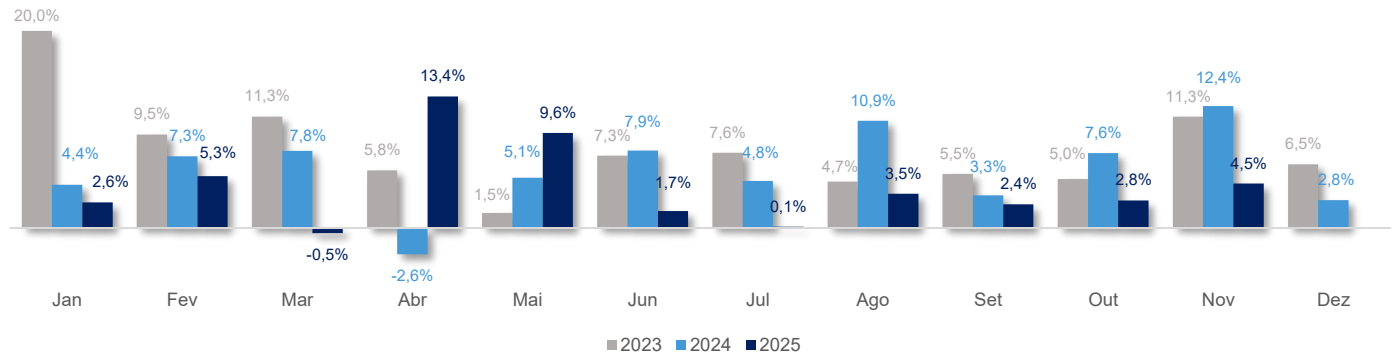
NOI Caixa (R$) / m²



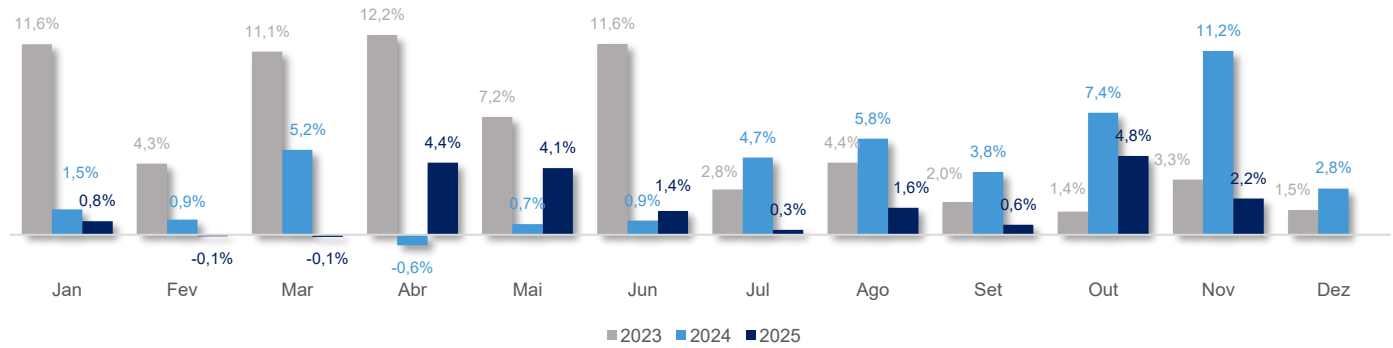
Vendas (R$) / m²



Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



Same Store Rent (SSR) – Alugueis Mesmas Lojas

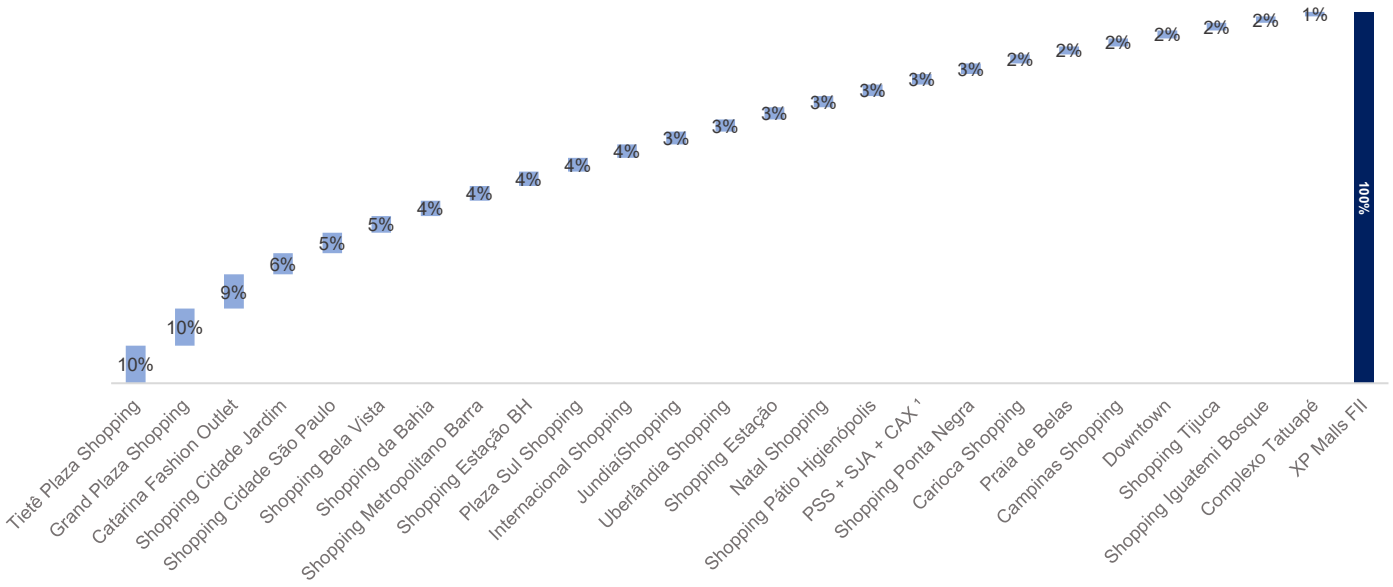


Shopping Centers

Carteira

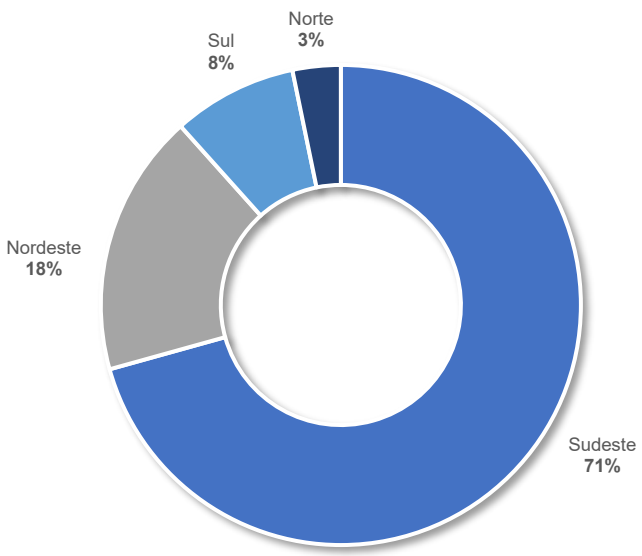
Em novembro/25 a carteira imobiliária (conforme metodologia de cálculo explicada no glossário na página 21) do Fundo era composta por 28 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.118 mil m² e mais de 5.200 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 340.000 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.

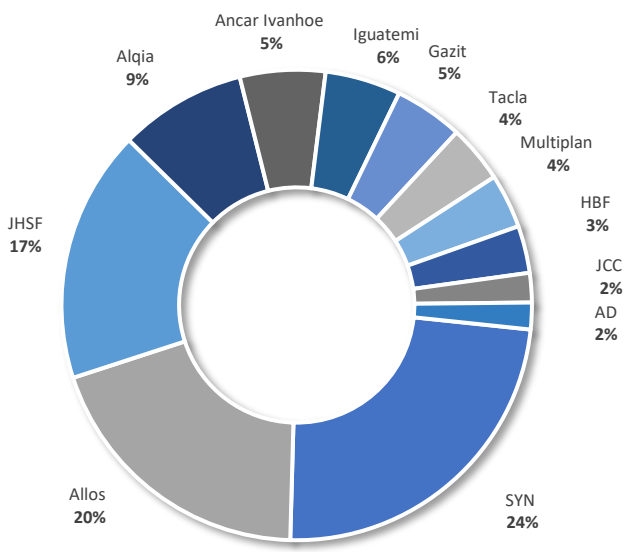


¹ PSS = Partage Santana Shopping; SJA = Shops Jardins e CAX = Caxias Shopping

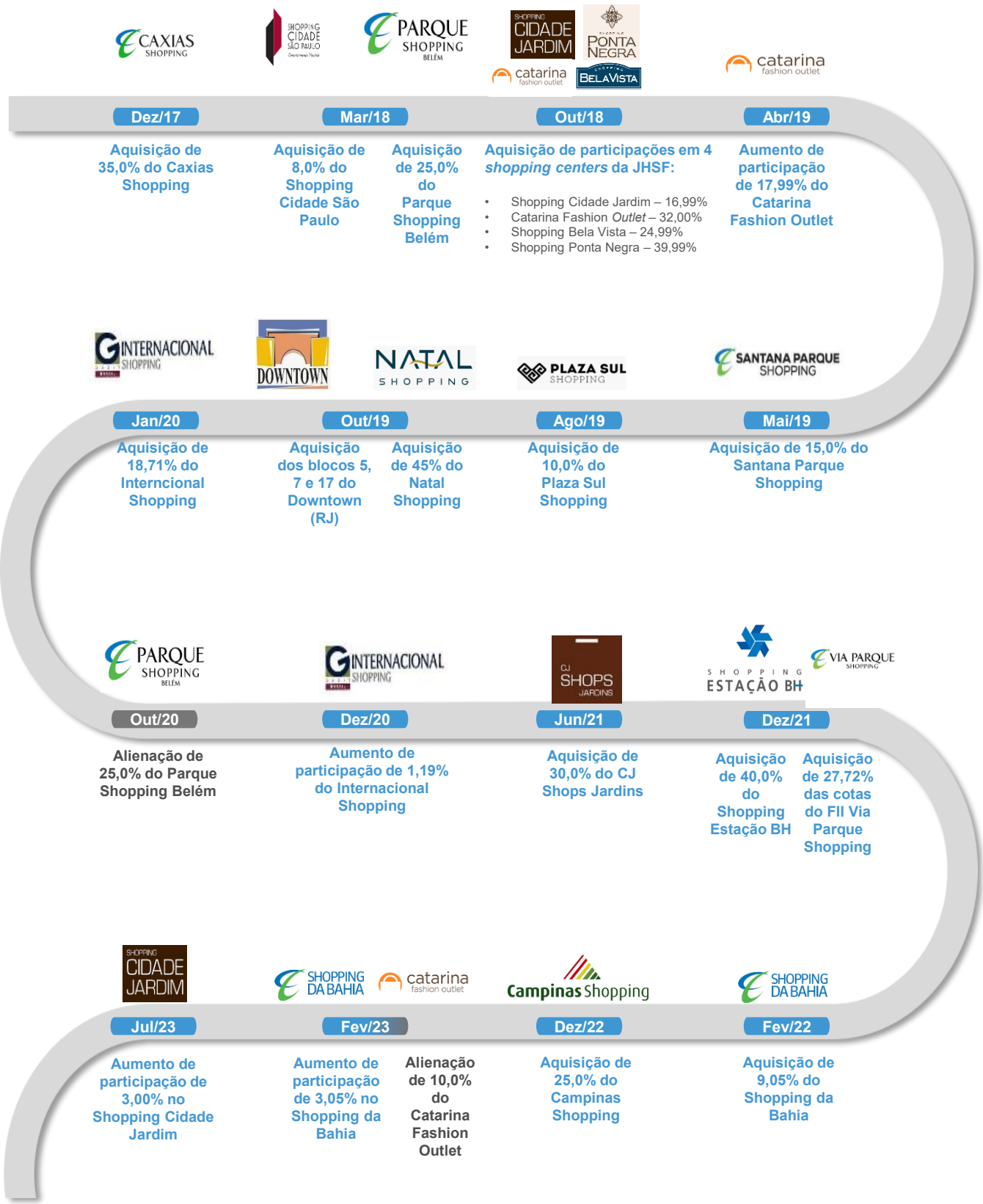
Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



Histórico de Transações

- 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%

[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.

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
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
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
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
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
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
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
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**

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

São Paulo, SP
Shopping Pátio Higienópolis

Av. Higienópolis, 618

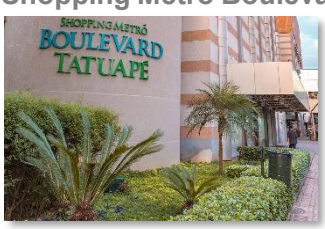
Administrador:	**Iguatemi**
ABL Total:	**34.992 m²**
Qtde. lojas:	**260**
Participação:	**10,04%**
Inauguração:	**1999**

São Paulo, SP
Shopping Metrô Tatuapé

Rua Domingos Agostim, 91

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

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 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**

Guarulhos, SP
Internacional Shopping

Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - s/n

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

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**

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 *Shopping Centers*.
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 *Shopping Center*.
***Capex*:**	*Capital Expenditure*, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um *Shopping Center*.
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 *Shopping Center*, medida pelo *NOI*, 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 *Shoppings Centers* para a colocação de *stands*, 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 *Shopping Center*, de modo a gerar conveniência lucrativa para os lojistas e para os empreendedores dos *Shopping Centers*. Tradicionalmente, os *Shopping Centers* 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 *Shopping Center* (aluguel mínimo, aluguel variável, *mall*, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do *Shopping Center* (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).
***NOI* Caixa:**	*NOI* do *Shopping Center* 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 *Shopping Center*

asset management

Canais:

ri@xpasset.com.br

xpml.xpasset.com.br

/company/xpasset

/@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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária