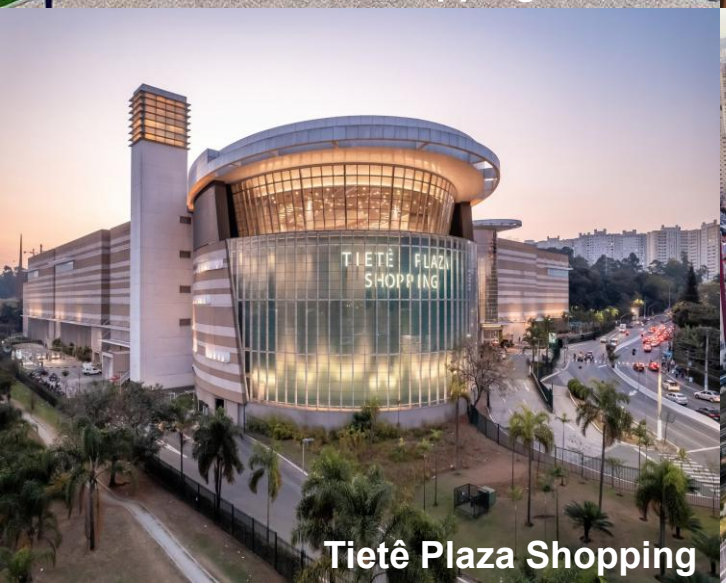

JundiaíShopping


Shopping Pátio Higienópolis


SHOPPING DA BAHIA
Shopping da Bahia


SHOPPING CIDADE SÃO PAULO
Shopping Cidade São Paulo


TIETÊ PLAZA SHOPPING
Tietê Plaza Shopping


Complexo Tatuapé

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$ 6.838.032.536,90

Quantidade Cotistas:
800.683

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

Setembro de 2026 foi marcado por uma intensificação da desaceleração do consumo das famílias brasileiras. Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado, o varejo apresentou retração real de 3,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, configurando o 16º mês consecutivo de queda e o pior resultado para setembro desde 2020. Mesmo com as campanhas promocionais relacionadas à Semana do Brasil e ao Dia do Cliente, o calendário comercial do mês não contou com datas de consumo tão representativas quanto em outros períodos. Além disso, o feriado prolongado de 7 de setembro, pode ter influenciado o fluxo dos *shoppings centers* de forma distinta, conforme a localização e o hábito de consumo dos clientes.

Mais recentemente, a conclusão das eleições presidenciais reduziu uma importante fonte de incerteza política de curto prazo. Com a reeleição do atual presidente, a atenção dos agentes econômicos passou a se concentrar na condução da política fiscal, na composição da equipe econômica e na capacidade de articulação do governo com o Congresso. A apresentação de medidas críveis para o equilíbrio das contas públicas será determinante para a trajetória da dívida, das expectativas de inflação, do câmbio e dos juros. Nesse sentido, um ambiente de maior previsibilidade fiscal poderá contribuir para a retomada gradual da confiança e do consumo, enquanto uma eventual deterioração das expectativas poderá prolongar o período de condições financeiras restritivas

Mesmo diante desse cenário, o setor de *shopping centers* continua demonstrando maior resiliência do que o varejo de forma geral, beneficiado pela diversificação do *mix*, pela crescente participação de alimentação, lazer e serviços e pela capacidade dos empreendimentos de promover experiências que vão além do consumo. Essa resiliência, contudo, não torna o setor imune à desaceleração econômica. A redução das vendas, o crédito mais restritivo e o aumento dos pedidos de recuperação judicial podem resultar em maior demanda por renegociações, fechamento seletivo de unidades e menor ritmo de expansão das redes varejistas.

Diante desse contexto, a gestão permanece concentrada na administração ativa do portfólio, na disciplina de alocação de capital e na preservação da qualidade dos ativos. A estratégia do XP Malls segue ancorada em *shopping centers* dominantes, localizados em regiões relevantes e administrados por operadores experientes. Essas características conferem aos empreendimentos maior capacidade de preservar a ocupação, substituir operações menos eficientes, qualificar o *mix* de lojistas e ampliar receitas complementares. Ainda assim, a continuidade de um ambiente de consumo mais fraco pode limitar reajustes reais dos aluguéis, pressionar lojistas menos capitalizados e reduzir a velocidade de crescimento dos resultados.

Em setembro de 2026, os ativos do portfólio registraram vendas totais de aproximadamente **R$ 1,9 bilhão**, equivalentes a **R$ 1.564/m²**, com variação de **11,3%** em relação ao mesmo período do ano anterior. O *NOI* caixa mensal alcançou **R$ 145/m²**, representando crescimento anual de **13,2%**. O custo médio de ocupação foi de **12,5%**, enquanto a vacância física e a inadimplência líquida encerraram o período em **5,3%** e **2,7%**, respectivamente. Os indicadores de Same Store Sales e Same Store Rent apresentaram variações de **4,7%** cada.

Apresentamos no relatório gerencial do XP Malls o *guidance* para a distribuição de rendimentos do Fundo para o próximo semestre (Página 4), o anúncio de encerramento da 15ª emissão de cotas do XP Malls (Página 5) e as conclusões de algumas transações: Alienação do Shopping Cidade Jardim (Página 6), Aquisição do Portfólio Metrus (Página 8) e Aquisição do São Bernardo Plaza Shopping (Página 9), o pagamento antecipado à Capitânia (Página 10), além do cronograma de desembolsos e recebimentos do Fundo até 2027 (Página 11).

Por fim, o resultado acumulado não distribuído, considerando o XP Malls e seus veículos acessórios, Omni Malls e Neomall (ambos integralmente detidos pelo XP Malls), somava aproximadamente R$ 61 mm que representa R$ 0,95/cota do XPML11, ainda não considerando a quantidade de cotas após a 15ª emissão do XP Malls, também não contempla a o ganho de capital da alienação do Shopping Cidade Jardim, realizado no mês de outubro.

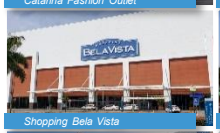

Shopping Cidade Jardim


Shopping Cidade São Paulo



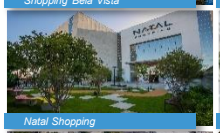
Catarina Fashion Outlet

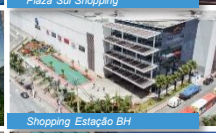

Shopping Ponta Negra

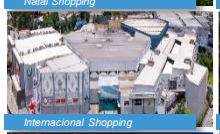


Shopping Bela Vista


Plaza Sul Shopping


Natal Shopping


Shopping Estação BH


Internacional Shopping


Shopping Praia de Belas


Shopping da Bahia



Uberlândia Shopping


Shopping Estação


Tietê Plaza Shopping



Grand Plaza Shopping


JundiaíShopping


Shopping Metropolitano Barra


Shopping Tijuca


Carioca Shopping


Iguatemi Bosque


Shopping Pátio Higienópolis



Shopping Metrô Boulevard Tatuapé


Shopping Metrô Tatuapé


Iguatemi Ribeirão Preto


Iguatemi Rio Preto


Iguatemi Alphaville

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/10/2026 o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0,92[1] por cota, com pagamento em 23/10/26 para os detentores de cotas em 16/10/26.

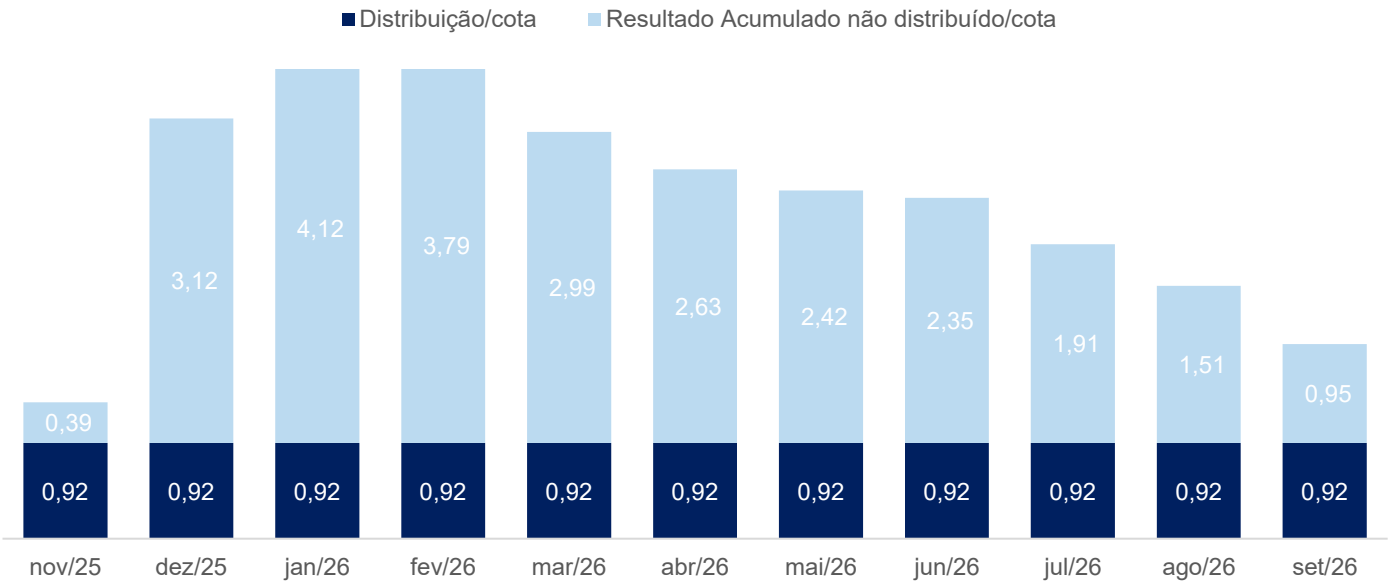
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre um montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a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

Fluxo Financeiro [4]	Set/26	Ano	12 meses
Receitas[2]	**44.278.172**	**519.023.903**	**894.289.212**
Receita Imobiliária	42.506.640	430.459.740	590.179.347
Lucro Imobiliário *	0	66.459.326	274.186.734
Resultado FII	348.115	4.243.391	8.054.075
Receita Renda Fixa	1.423.417	17.861.447	21.869.056
Despesas[3]	**-11.916.956**	**-101.968.415**	**-147.959.257**
Despesas Operacionais	-5.861.550	-53.362.700	-84.435.254
Despesa Financeira	-6.055.406	-48.605.715	-63.524.004
Resultado	**32.361.216**	**417.055.488**	**746.329.954**
Rendimento distribuído	**59.163.411**	**521.894.007**	**681.827.265**
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	**0**	**152.016**	**769.443**
Distribuição média / cota	**0,92**	**0,92**	**0,92**
Resultado acumulado não distribuído	**61.015.552**		

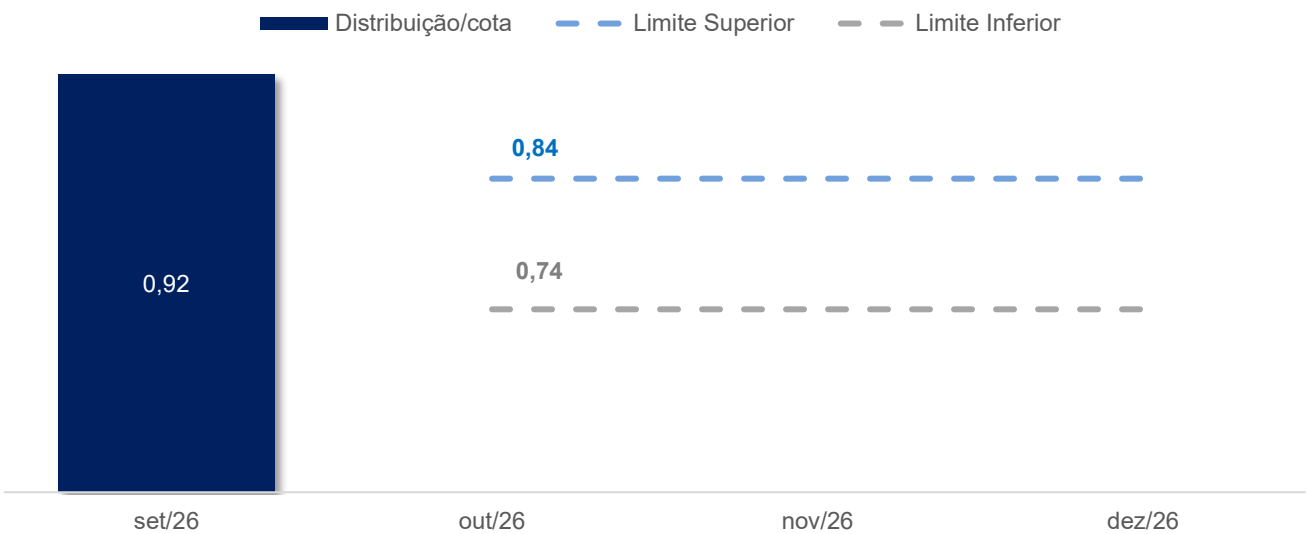
[1] Valor do rendimento por cota de R$ 0,92. [2]Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas,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



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.



15ª Oferta de Cotas do XP Malls

No dia 26 de outubro de 2026 foi anunciado o encerramento da 15ª (décima quinta) emissão de cotas do XP Malls. No âmbito dessa oferta, foram subscritas e integralizadas 3.555.197 (três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil e cento e noventa e sete) novas cotas com preço unitário de emissão de R$110,11 (cento e dez reais e onze centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, em montante equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do preço de emissão, perfazendo o montante total de :

R$ 391.462.741,67*

(trezentos e noventa e um milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e quarenta e um reais e sessenta e sete centavos)

*Sem considerar a taxa de distribuição primária

Tipo de Investidor	Nº de Subscritores	Quantidade de novas cotas
Pessoas Naturais	1.117	5.618
Fundos de Investimento	1	935.976
Entidades de Previdência Privada	2	334.925
Demais Pessoas Jurídicas	3	2.278.678
TOTAL:	**1.123**	**3.555.197**

Confira aqui o Anúncio de Encerramento

Fato Relevante – Alienação do Shopping Cidade Jardim

No dia 16 de Outubro de 2026, o **XP MALLS** concluiu a venda de sua participação integral, correspondente a 16,99% no **Shopping Cidade Jardim**, localizado na Av. Magalhães de Castro, nº 12.000, Cidade Jardim, São Paulo/SP, ao **JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**.



Shopping Cidade Jardim

O valor base da transação foi de R$ 454 milhões, conforme o MOU, e foi corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre 13 de maio de 2026 até a data de conclusão. Dessa forma, o valor total da transação, atualizado, corresponde a R$ 456.295.841,57 observada a estrutura de pagamento abaixo:

I. **Parcela à Vista:** na Data de Fechamento, o Fundo recebeu a Parcela à Vista no montante atualizado de R$ 273.777.504,94 (duzentos e setenta e três milhões, setecentos e setenta e sete mil, quinhentos e quatro reais e noventa e quatro centavos), composta por:

(a) assunção, pelo Comprador, do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários vinculados ao ativo objeto da Transação ("CRI"), que totalizava R$ 151.908.896,67 (cento e cinquenta e um milhões, novecentos e oito mil, oitocentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos) na Data de Fechamento; e

(b) pagamento do saldo remanescente de R$ 121.868.608,27 (cento e vinte e um milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e oito reais e vinte e sete centavos.), em moeda corrente nacional.

II. **Primeira Parcela**: valor nominal de R$ 91.259.168,31 (noventa e um milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e oito reais e trinta e um centavos), a ser pago em moeda corrente nacional, acrescido da correção pelo IPCA até a data do efetivo pagamento, com vencimento em até 6 (seis) meses após o pagamento da Parcela à Vista; e

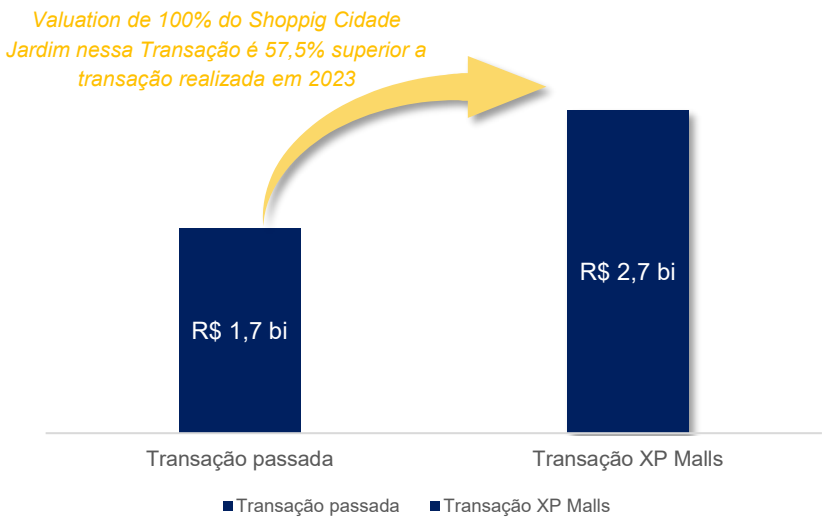
III. **Segunda Parcela**: valor nominal de R$ 91.259.168,31 (noventa e um milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e oito reais e trinta e um centavos), a ser pago em moeda corrente nacional, acrescido da correção pelo IPCA até a data do efetivo pagamento, com vencimento em até 12 (doze) meses após o pagamento da Parcela à Vista.

Fato Relevante – Alienação do Shopping Cidade Jardim

A Transação está alinhada à estratégia de gestão ativa, na qual a Gestora avalia continuamente cada investimento considerando, entre outros critérios, a geração de caixa livre do ativo, a necessidade de *CAPEX*, o retorno esperado nos próximos anos e as alternativas disponíveis para alocação dos recursos. Por seu posicionamento no segmento de altíssimo padrão, o Shopping Cidade Jardim demanda investimentos contínuos, tanto para a manutenção de seus padrões de arquitetura, serviços e experiência, quanto para a execução de novas expansões, *retrofits* e a renovação de seu *mix* de marcas internacionais.

Nos últimos anos, os ciclos passados de expansão do Shopping Cidade Jardim, incluindo a área *Home & Design*, inaugurada em março de 2023, além da expansão atualmente em curso e as sucessivas reconfigurações de seu *mix* comercial exigiram aportes relevantes dos coproprietários. Considerando a relação entre o capital requerido para manutenção do empreendimento somado ao projetado nesse próximo ciclo de expansão, e a respectiva geração de caixa livre recorrente esperada, a Gestora avaliou que o ativo apresentava menor aderência aos objetivos de alocação de capital do Fundo. Comparativamente ao restante do portfólio do XP Malls, o Shopping Cidade Jardim demanda um volume superior de reinvestimentos recorrentes para a manutenção de sua estratégia e de seu posicionamento junto ao público de alta renda. Esses reinvestimentos incluem *CAPEX*, aportes ao Fundo de Promoção e Propaganda (FPP), aportes condominiais e *allowances* concedidos para a atração e a manutenção de marcas internacionais. Em média anual estimada, esses desembolsos consomem aproximadamente 35,00% (trinta e cinco por cento) do NOI do empreendimento. A alienação permite ao Fundo reciclar o valor do investimento com um ganho de capital relevante, preservar liquidez e obter maior flexibilidade para realocação de capital.

Como referência, foi transacionado em 2023 uma participação no Shopping Cidade Jardim por um *valuation* de 100% (cem por cento) do ativo em R$ 1,7 bilhão (um bilhão e setecentos mil reais). O valor da Transação do XP Malls é de R$ 454 milhões quatrocentos e cinquenta e quatro milhões de reais), implicando em um *valuation* de aproximadamente R$ 2,7 bilhões (dois bilhões e setecentos mil reais) para o 100% (cem por cento), cerca de 57,5% (cinquenta e sete vírgula cinco por cento) superior a transação referência, conforme gráfico abaixo.



Leia o Fato Relevante completo.

Fato Relevante – Alienação do Shopping Cidade Jardim

No dia 16 de outubro de 2026, o XP Malls, por meio do Omni Malls, concluiu a aquisição , junto ao **METRUS – INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL**, das participações correspondentes a 15,00% (quinze por cento) do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e 5,00% (cinco por cento) do Shopping Metrô Itaquera, ambos localizados no município de São Paulo/SP.



Shopping Metrô Boulevard Tatuapé



Shopping Metrô Itaquera

O valor total da Transação é de 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), sendo adquirido pelo Omni Malls, observada a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

I. Parcela de R$ 37.400.000,00 (trinta e sete milhões e quatrocentos mil reais), a ser paga na data de fechamento da Transação;

II. Parcela de R$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais), em moeda corrente nacional, a ser paga em até 12 meses contados da data de fechamento, atualizada monetariamente pela variação do CDI;

III. Parcela de R$ 23.800.000,00 (vinte e três milhões e oitocentos mil reais), em moeda corrente nacional, a ser paga em até 24 meses contados da data de fechamento, atualizada monetariamente pela variação do CDI;

Motivações da transação

A aquisição das participações no Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e no Shopping Metrô Itaquera estão alinhadas à estratégia de gestão ativa do XP Malls, com foco na ampliação de sua exposição a shopping centers consolidados, com relevante geração de fluxo de consumidores e potencial de crescimento operacional. A Transação reforça a presença do Fundo na cidade de São Paulo, um dos principais mercados consumidores do país, por meio de empreendimentos estrategicamente posicionados e integrados à infraestrutura de mobilidade urbana.

Um dos principais diferenciais dos Ativos consiste na conexão direta com importantes estações do sistema metroferroviário de São Paulo, característica que proporciona acessibilidade, conveniência e fluxo recorrente orgânico de consumidores, contribuindo para a resiliência operacional dos empreendimentos. Adicionalmente, a presença de operações comerciais, serviços e conveniência favorece a diversificação das fontes de receita e o fortalecimento da relevância dos shoppings centers em suas respectivas áreas de influência.

Confira o Fato Relevante completo

Fato Relevante – Alienação do Shopping Cidade Jardim

No dia 13 de agosto de 2026, o XP Malls concluiu a aquisição de participação anteriormente detida pela **ALLOS S.A.**, de 60,00% (sessenta por cento) do **São Bernardo Plaza Shopping**, localizado em São Bernardo do Campo/SP.



São Bernado Plaza Shopping

O valor total da Transação é de R$ 331.117.550,71 (trezentos e trinta e um milhões, cento e dezessete mil, quinhentos e cinquenta reais e setenta e um centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

(i) Parcela de R$ 231.782.285,50 (duzentos e trinta e um milhões, setecentos e oitenta e dois mil, duzentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos), paga na data de fechamento da Transação,;

(ii) Parcela de R$ 99.335.265,21 (noventa e nove milhões, trezentos e trinta e cinco mil, duzentos e sessenta e cinco reais e vinte e um centavos), em moeda corrente nacional, a ser paga em até 24 meses contados da data de fechamento, atualizada monetariamente pela variação do CDI

A aquisição do São Bernardo Plaza Shopping está alinhada à estratégia de gestão ativa do XP Malls, pautada na construção de um portfólio diversificado de *shopping centers* com potencial de geração de renda e valorização patrimonial. A Transação amplia a presença do Fundo na região metropolitana de São Paulo, incorporando um empreendimento consolidado, com escala relevante e oportunidades de aprimoramento operacional.

Leia o Fato Relevante completo.

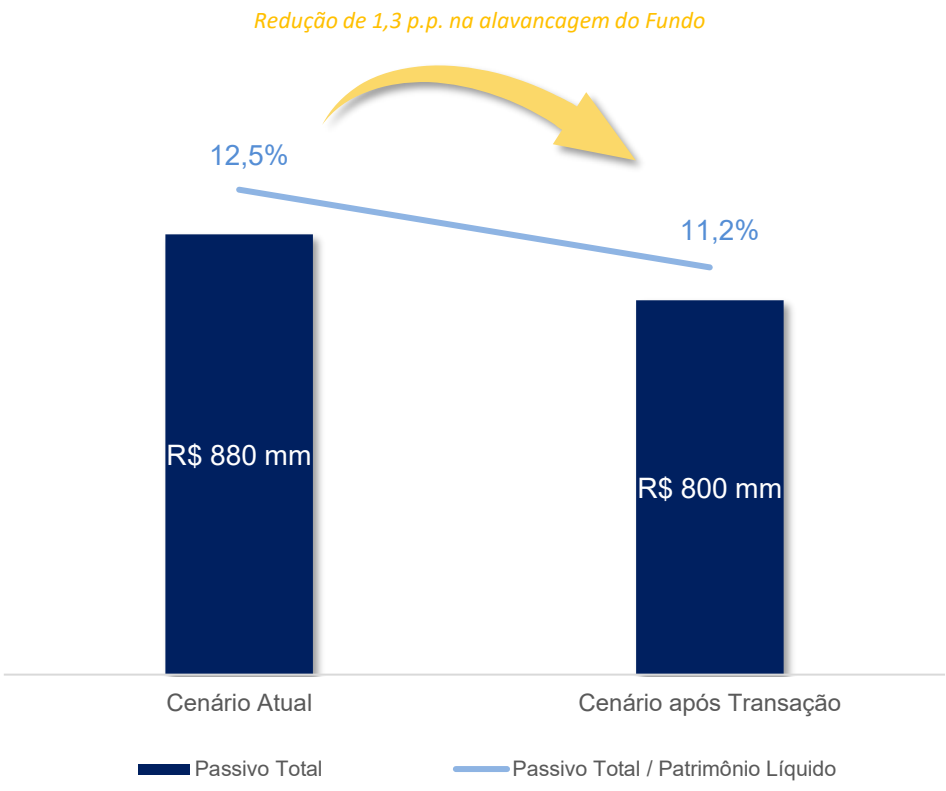
Pagamento Parcelas Capitânia

Em outubro, por meio do Omni Malls FII, veículo integralmente detido pelo XP Malls, realizou a quitação antecipada do saldo devedor referente à transação celebrada com a Capitânia Shoppings FII. A operação envolveu a aquisição de participações no Praia de Belas Shoppings, Shopping Metrô Tatuapé, Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e Shopping Iguatemi Bosque.

A estrutura original previa duas parcelas iguais de aproximadamente R$ 39,2 milhões cada, corrigidas pelo IPCA, com vencimento em outubro de 2026 e outubro de 2027.

A quitação foi realizada com recursos provenientes da 15ª emissão de cotas e representa um importante movimento de desalavancagem por meio da redução dos compromissos financeiros futuros do XP Malls. Ao antecipar esses pagamentos, o Fundo elimina obrigações originalmente previstas e melhora a previsibilidade de seu fluxo de caixa. O movimento fortalece a estrutura de capital, amplia a flexibilidade financeira e reforça a disciplina da gestão na alocação de recursos e na avaliação de novas oportunidades de investimento.

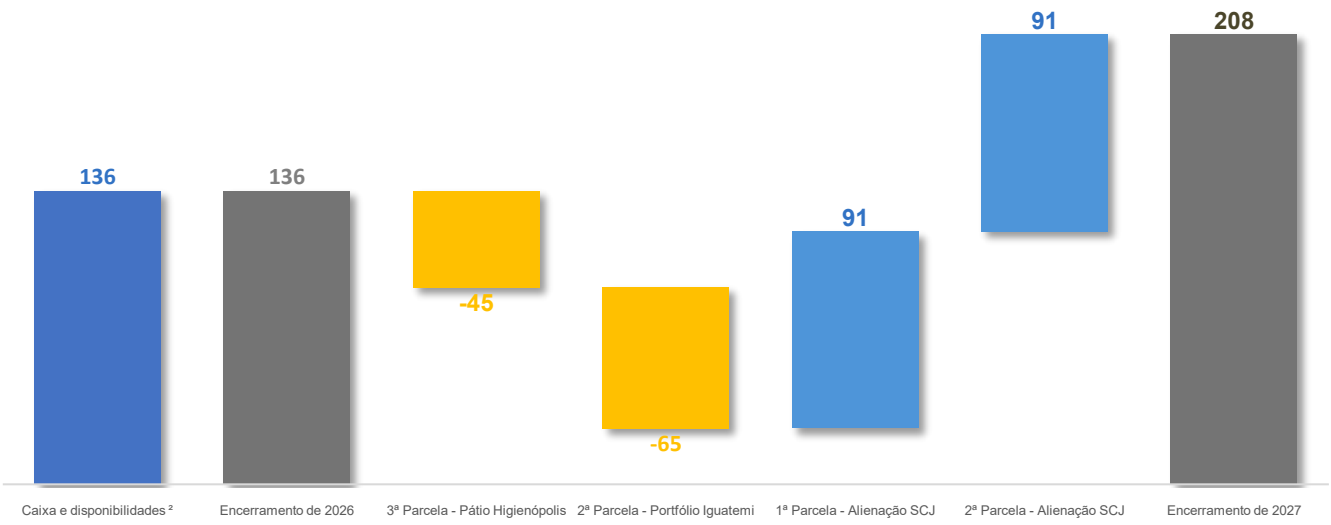
Adicionalmente, com o pagamento antecipado da parcela devedora o endividamento do Fundo foi reduzido em aproximadamente R$ 80 mm. A Gestora estima que a relação entre endividamento total e patrimônio líquido (data-base set/26) reduz de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) para 11,2% (onze vírgula dois por cento).



Passivo Total: Obrigações a pagar + Saldo dos CRIs

Cronograma de Desembolsos e Recebimentos do Fundo (R$ mm)[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.

Tabela de Parcelas à pagar:

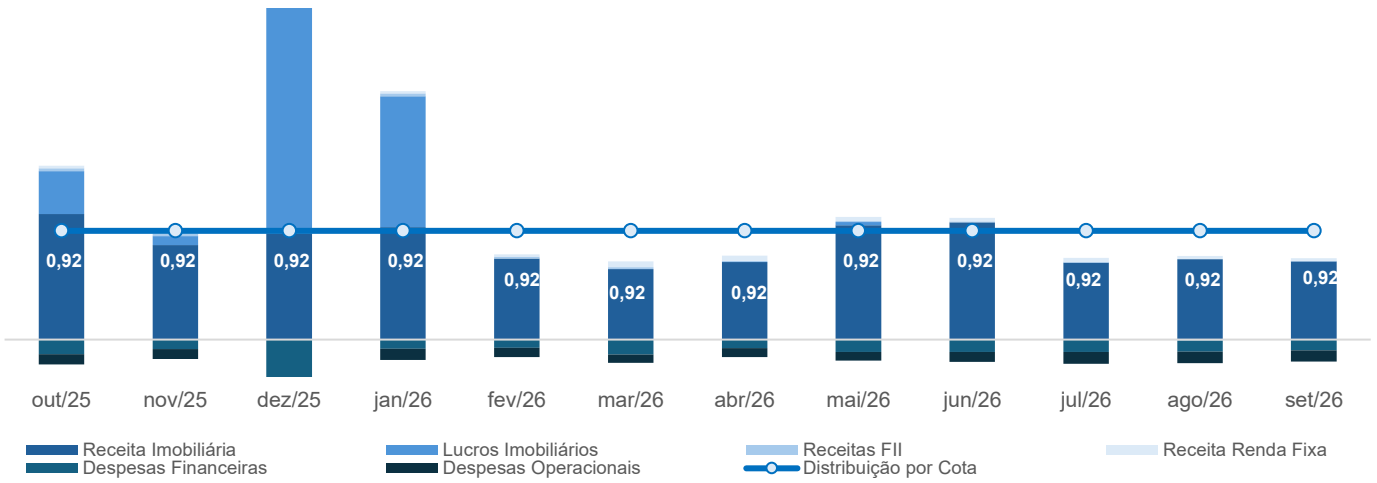
Prazo	Aquisição	Valor (R$ mm)[4]	Data de Pagamento	Fato Relevante
2027	3ª Parcela – Shopping Pátio Higienópolis	44,6	Abr/27	Link
	2ª Parcela – Portfólio Iguatemi	65,4	Mar/27	Link
	1ª Parcela – Portfólio Metrus	7,0	Out/27	Link

Tabela de contas à receber:

Prazo	Aquisição	Valor (R$ mm)[4]	Data de Pagamento	Fato Relevante
2027	1ª Parcela – Alienação SCJ	91,2	Jun/27	Link
	2ª Parcela – Alienação SCJ	91,2	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 (Omni Malls e NeoMall) e as posições listadas de outros FIIs detidos pelo Fundo em 30/06/26. | A 2ª Parcela da Allos será adiada por mais 1 ano a partir de jan/27, com a correção de CDI + 1,5% a.a. | [4] Considera-se os reajustes aplicáveis nas parcelas até ago/26.

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 5,4 milhões de negociações, movimentando um volume de aproximadamente R$ 564 milhões.

A liquidez média diária, de R$ 26,8 milhões, foi 33,2% acima da verificada no mês anterior.

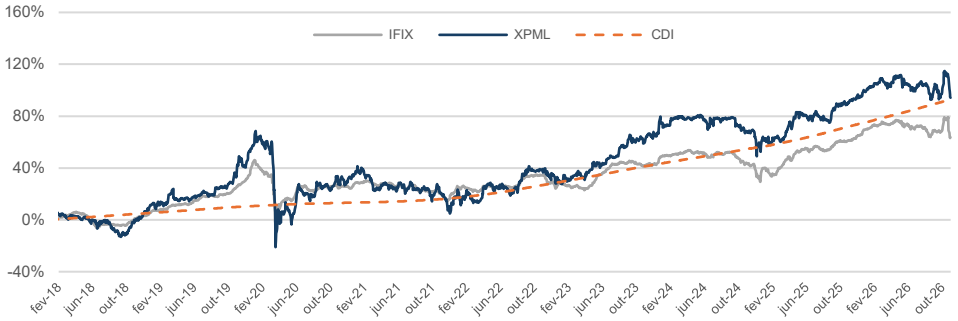
A cota encerrou o mês de out/26 a **R$ 96,80**.

XP Malls FII	Out/26	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R$	564.152.676	4.515.447.726
Número de Negócios	5.453.356	43.007.324
Giro (% do total de cotas)	8,5%	66,9%
Valor de mercado		6.225.019.724
Quantidade de cotas		64.308.055

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.



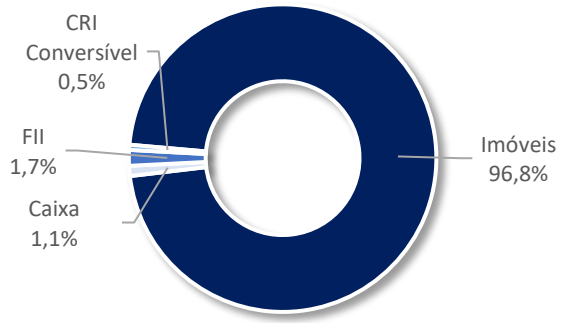
	Out/26	Ano	12 meses	Desde o início
XPML¹	-2,00%	-3,04%	1,13%	94,10%
IFIX	-2,89%	-3,50%	1,54%	63,79%
CDI (Líquido)²	0,89%	10,02%	12,02%	92,78%

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)



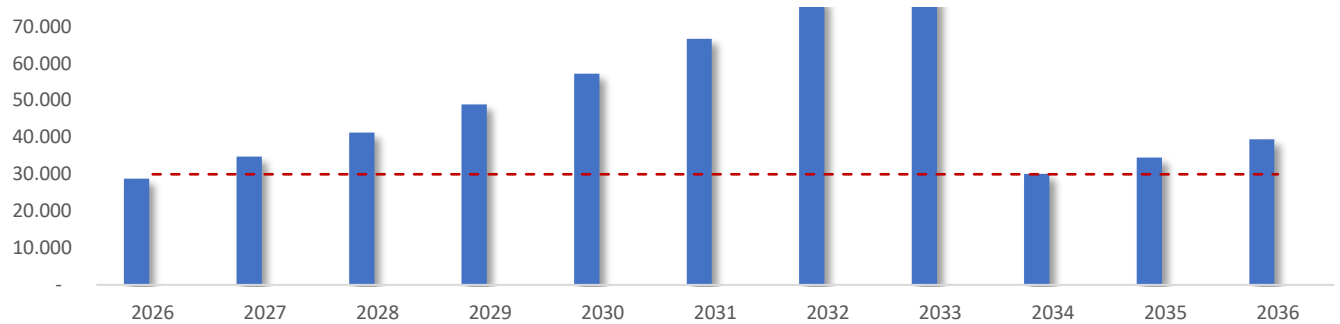
Fonte: XP Asset Management / Data Base: Set/26

Obrigações (CRIs) do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	OPEA	18J0797066	143,8	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	18J0796632	153,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0846634	175,9	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal *
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	21L0848239	54,1	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

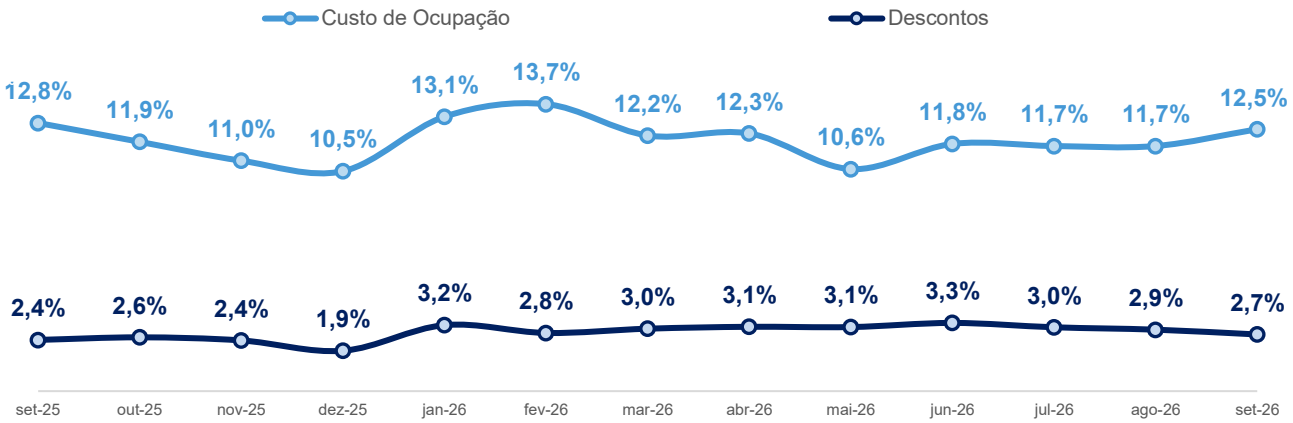
Indicadores Operacionais e Financeiros

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

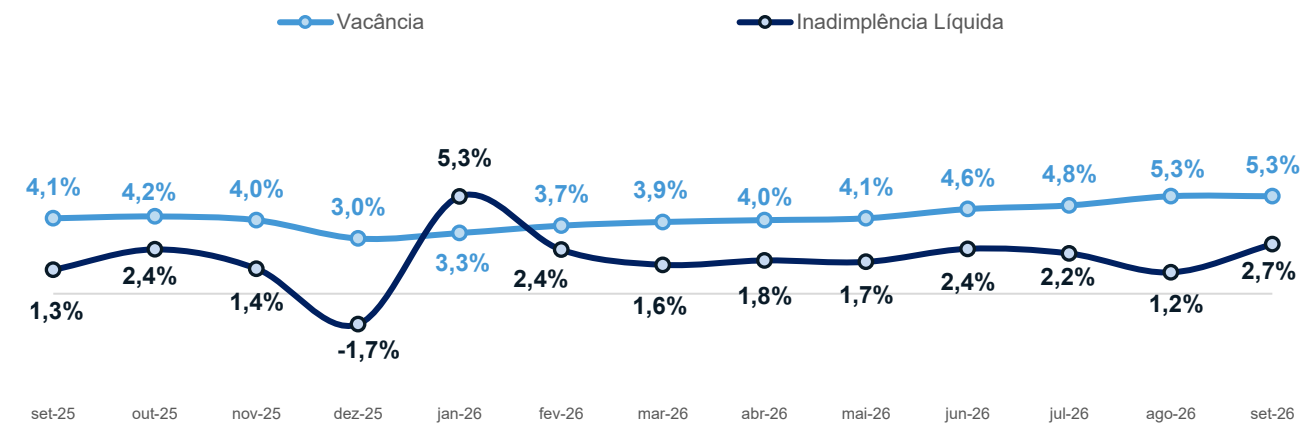
Indicadores Operacionais	Set-26	Ano (2026)	12 meses
ABL Total (m^2)	1.141.858	1.112.496	1.105.882
ABL Próprio (m^2)	274.660	267.445	278.474
Vendas Totais (R$)	1.931.471.417	16.759.006.657	23.040.932.035
Vendas/m^2 média (R$)	1.564	1.658	1.755
NOI Caixa (R$) Acumulado	39.696.501	352.351.423	484.180.096
NOI Caixa/m^2 (R$) médio	145	147	146
Fluxo de Veículos	859.616	7.629.686	10.845.974
Custo de Ocupação médio (%)	12,5%	12,2%	11,9%
Descontos / Faturamento médio (%)	2,7%	3,0%	2,8%
Vacância (% ABL) média	5,3%	4,3%	4,2%
Inadimplência Líquida (%)	2,7%	2,4%	1,9%

Confira o Glossário para compreender a metodologia de cálculo dos indicadores operacionais acima.

Custo de Ocupação (%) e Descontos (%)



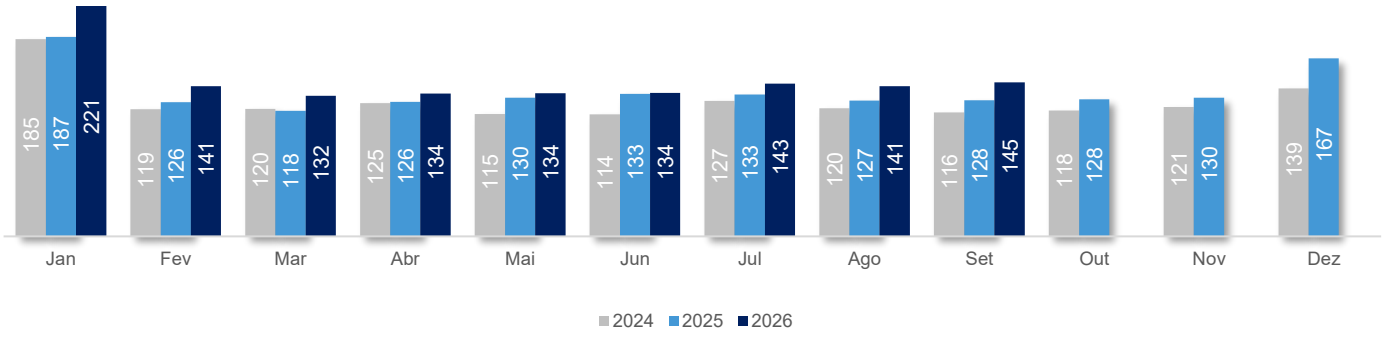
Inadimplência Líquida (%) e Vacância (% ABL)



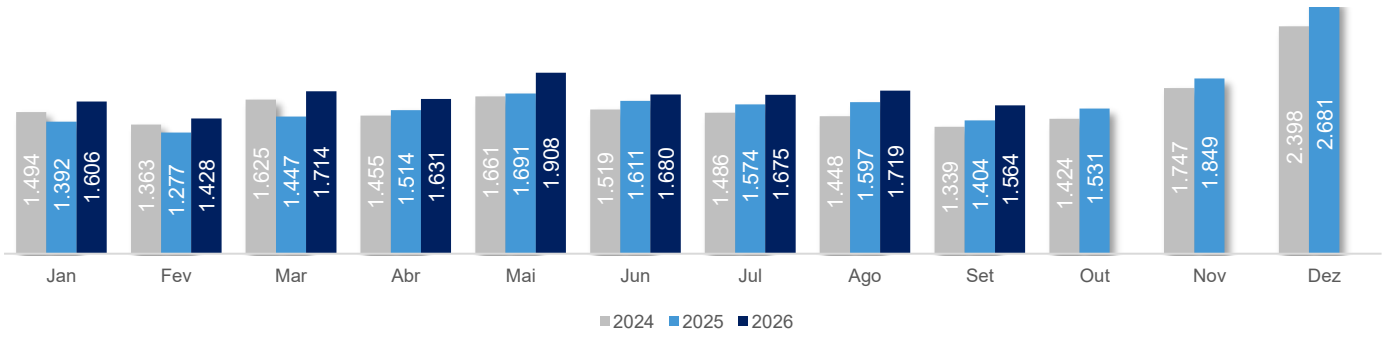
Para uma análise mais completa, recomendamos o acesso a **Planilha de Fundamentos**.

Indicadores Operacionais e Financeiros – Setembro/2026

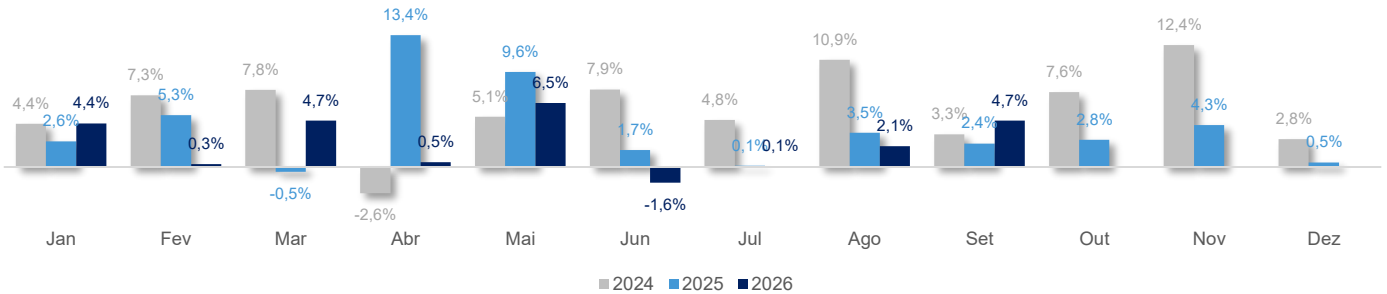
NOI Caixa (R$) / m²



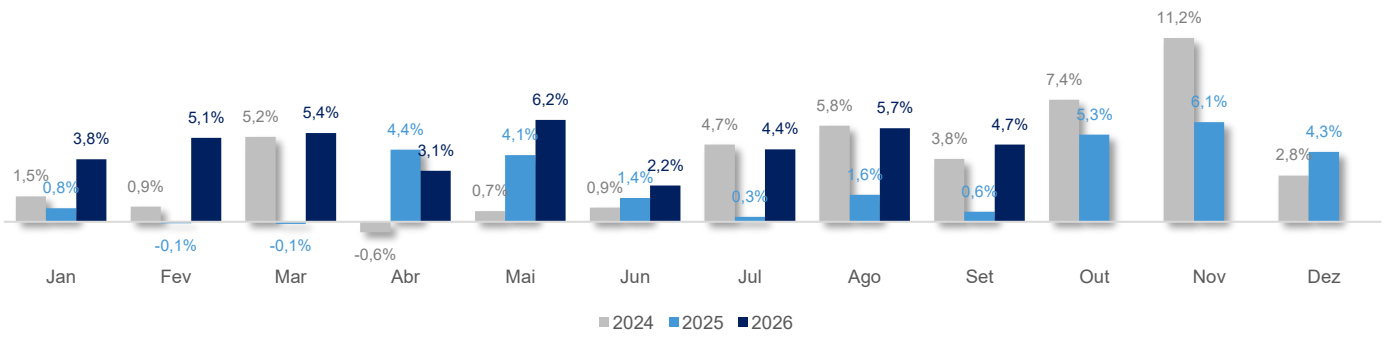
Vendas (R$) / m²



Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



Same Store Rent (SSR) – Alugueis Mesmas Lojas

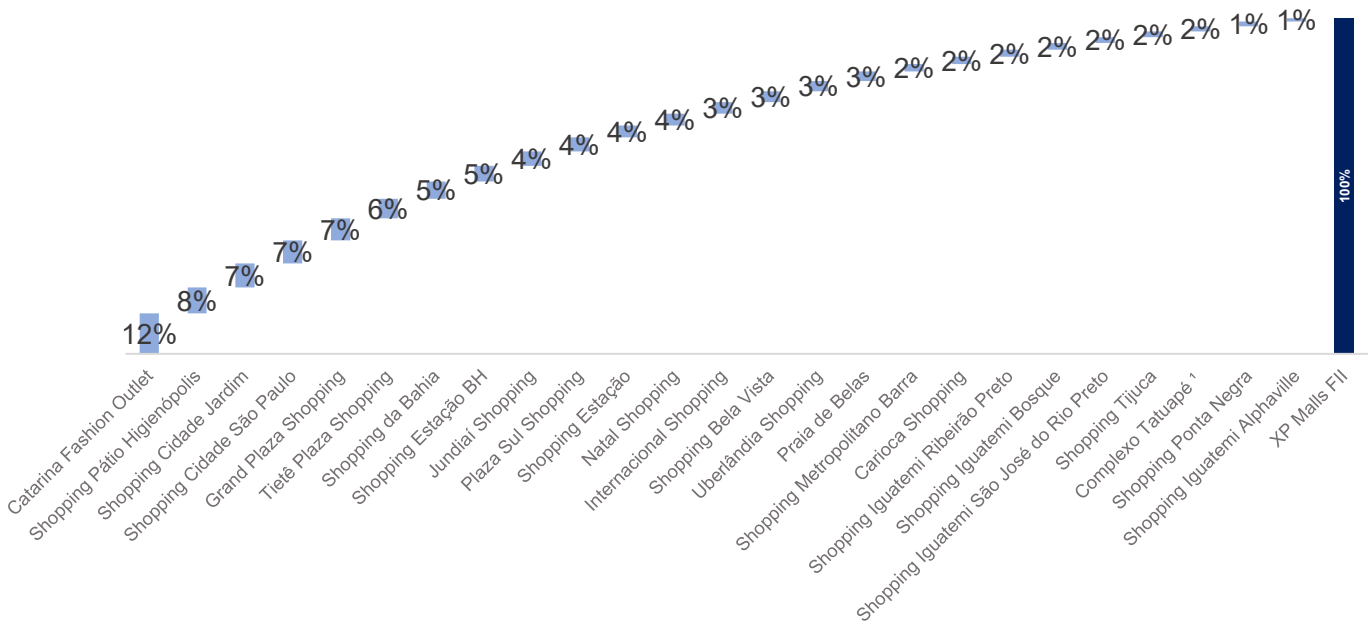


Shopping Centers

Carteira

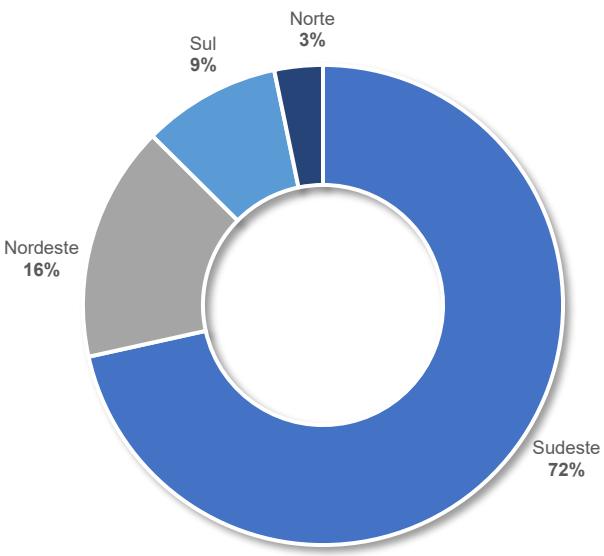
Em setembro/26 a carteira imobiliária (conforme metodologia de cálculo explicada no glossário) do Fundo era composta por 26 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 1.060 mil m² e mais de 5.100 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totalizou aproximadamente 274.000 m².

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

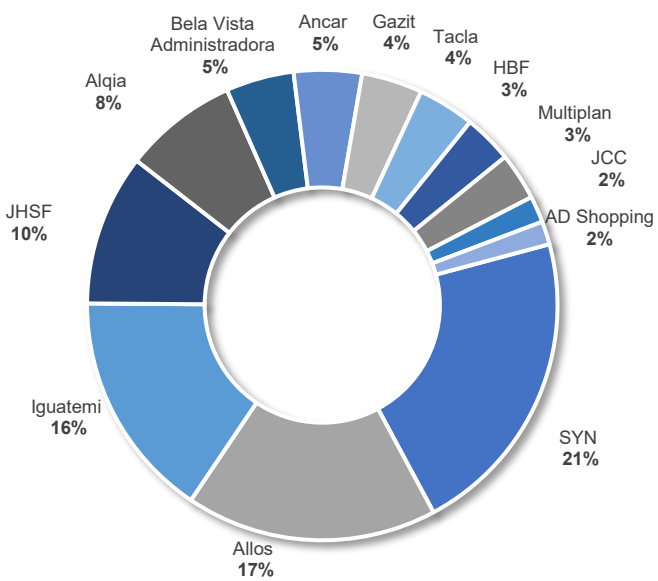


¹ Complexo Tatuapé = Shopping Metrô Tatuapé e Shopping Metrô Boulevard Tatuapé.

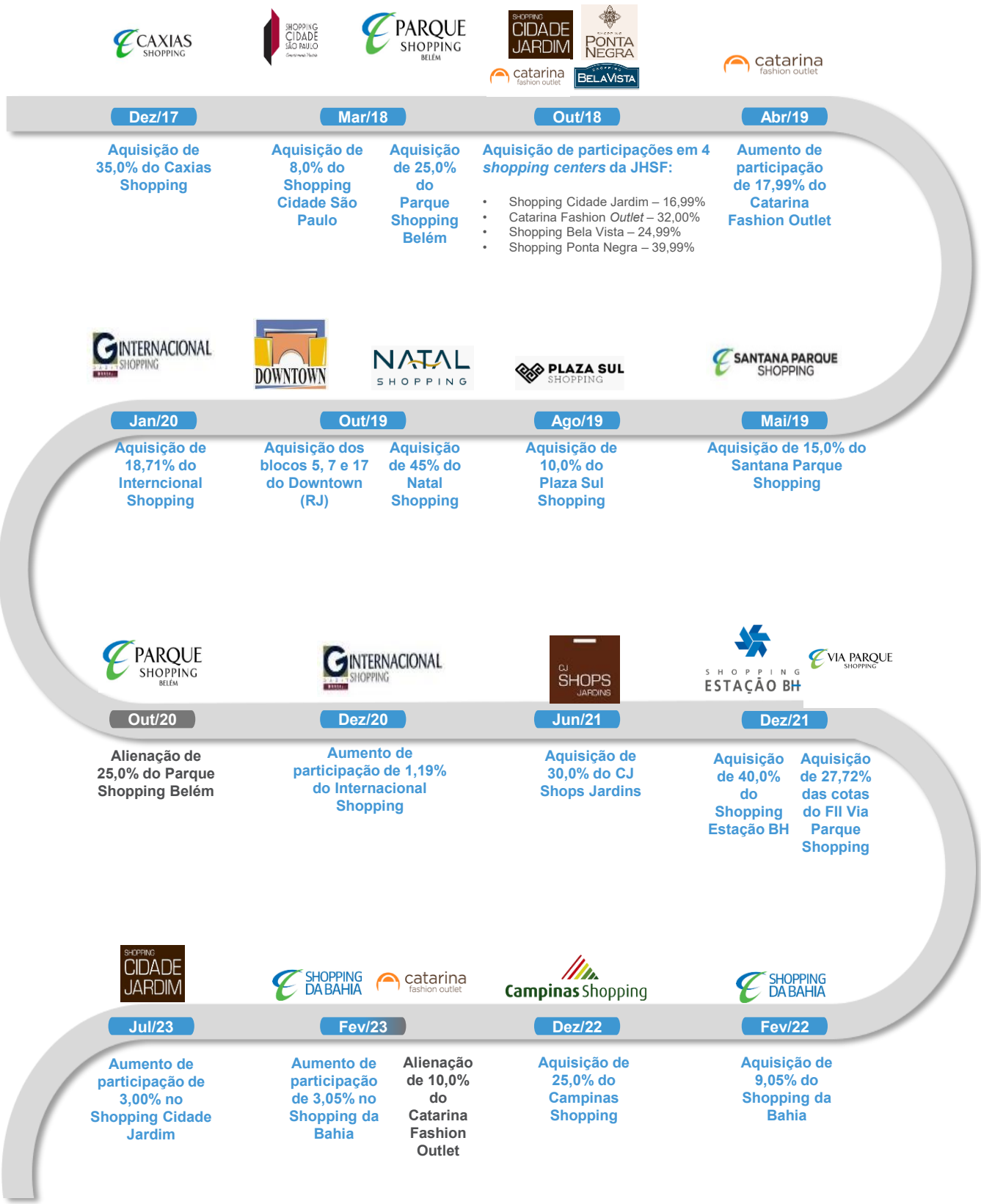
Diversificação Regional (% de ABL)



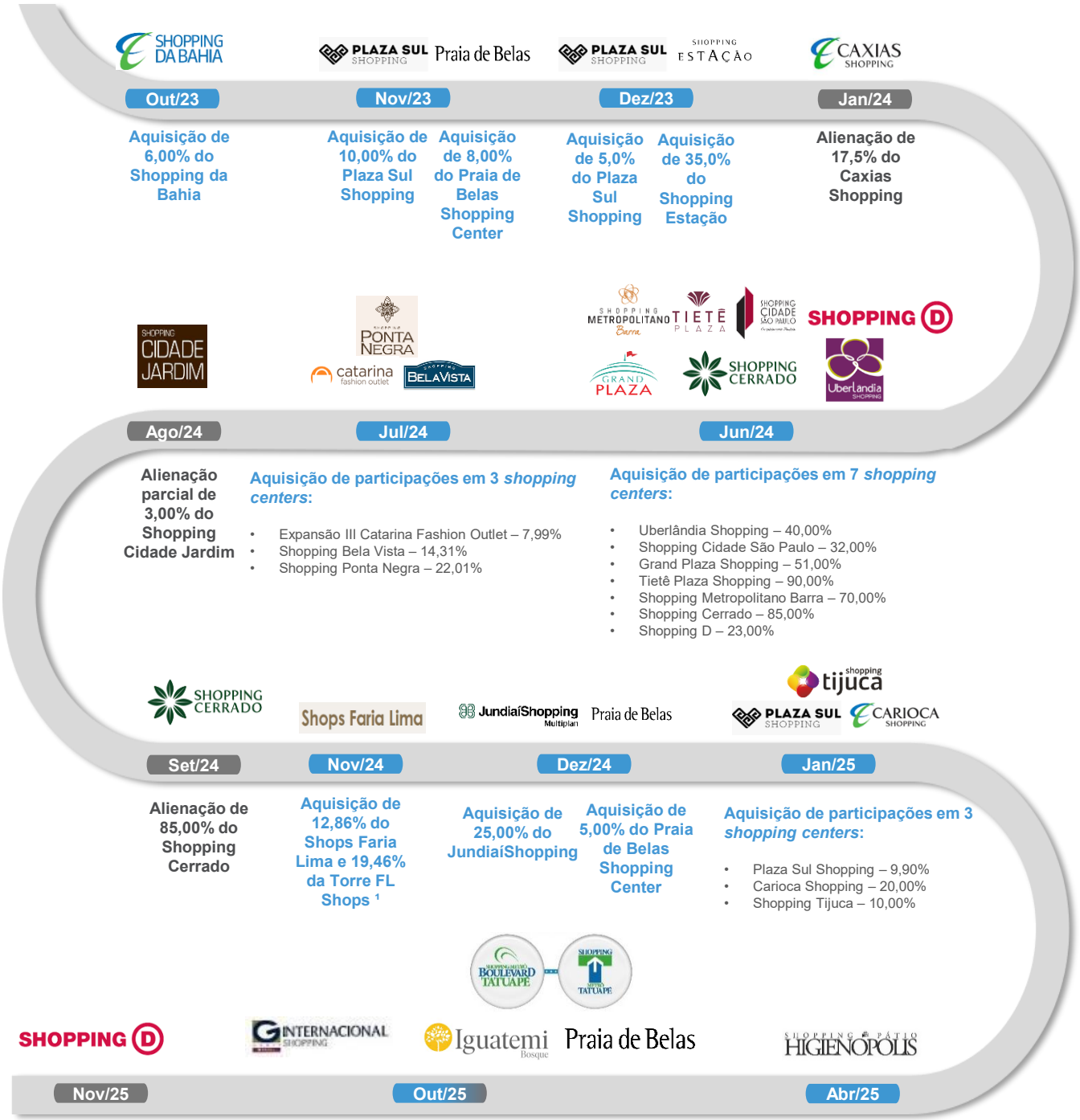
Diversificação por administradores (% de ABL)



Histórico de Transações



Histórico de Transações



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

Histórico de Transações



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%

Aquisição de participações em 5 *shopping centers*:

- Shopping Pátio Higienópolis – 9,00%
- Shopping Iguatemi Alphaville – 9,00%
- Shopping Iguatemi Ribeirão – 23,96%
- Shopping São José do Rio Preto – 18,00%
- Shopping Praia de Belas – 7,00%

Alienação de 30,00% do Shops Jardins

Alienação de 16,99% do Shopping Cidade Jardim

Aquisição de participações em 3 *shopping centers*:

- São Bernardo Plaza Shopping – 60,00%
- Shopping Metrô Boulevard Tatuapé – 15,00%
- Shopping Metrô Itaquera – 5,00%

Shopping Centers em Operação

São Paulo, SP
Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**47.953 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:	**36.914 m²**
Qtde. lojas:	**201**
Participação:	**45,00%**
Inauguração:	**2013**

São Paulo, SP
Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador:	**Allos**
ABL Total:	**24.375 m²**
Qtde. lojas:	**207**
Participação:	**34,90%**
Inauguração:	**1994**

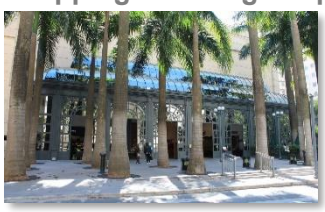
São Paulo, SP
Shopping Metrô Boulevard Tatuapé



R. Gonçalves Crespo, 78

Administrador:	**AD Shoppings**
ABL Total:	**19.013 m²**
Qtde. lojas:	**300**
Participação:	**15,00%**
Inauguração:	**2007**

São Paulo, SP
Shopping Pátio Higienópolis



Av. Higienópolis, 618

Administrador:	**Iguatemi**
ABL Total:	**34.099 m²**
Qtde. lojas:	**260**
Participação:	**19,04%**
Inauguração:	**1999**

São José do Rio Preto, SP
Shopping Iguatemi Rio Preto



Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 5000

Administrador:	**Iguatemi**
ABL Total:	**46.713 m²**
Qtde. lojas:	**185**
Participação:	**18,00%**
Inauguração:	**2014**

São Paulo, SP
Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador:	**SYN**
ABL Total:	**16.906 m²**
Qtde. lojas:	**147**
Participação:	**40,00%**
Inauguração:	**2015**

São Paulo, SP
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 2027**

* Partcipação 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:	**33.363 m²**
Qtde. lojas:	**300**
Participação:	**4,53%**
Inauguração:	**1997**

Barueri, SP
Shopping Iguatemi Alphaville



Al. Rio Negro, 111 - Alphaville

Administrador:	**Iguatemi**
ABL Total:	**30.970 m²**
Qtde. lojas:	**187**
Participação:	**9,00%**
Inauguração:	**2011**

Ribeirão Preto, SP
Shopping Iguatemi Ribeirão Preto



Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, 900

Administrador:	**Iguatemi**
ABL Total:	**43.336 m²**
Qtde. lojas:	**196**
Participação:	**23,96%**
Inauguração:	**2013**

Jundiaí, SP
JundiaíShopping



Av. 9 de Julho, 3.333

Administrador:	**Multiplan**
ABL Total:	**36.489 m²**
Qtde. lojas:	**225**
Participação:	**25,00%**
Inauguração:	**2012**

Shopping Centers em Operação

Guarulhos, SP
Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - s/n

Administrador:	**Gazit**
ABL Total:	**75.640 m²**
Qtde. lojas:	**390**
Participação:	**15,09%**
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:	**36.285 m²**
Qtde. lojas:	**212**
Participação:	**20,00%**
Inauguração:	**2001**

Uberlândia, MG
Uberlândia Shopping



Av. Paulo Gracindo, 15

Administrador:	**Alqia**
ABL Total:	**53.506 m²**
Qtde. lojas:	**196**
Participação:	**40,00%**
Inauguração:	**2012**

Natal, RN
Natal Shopping



Av. Sem. Salgado Filho, 2.234

Administrador:	**Ancar Ivanhoe**
ABL Total:	**28.363 m²**
Qtde. lojas:	**170**
Participação:	**45,00%**
Inauguração:	**1992**

Fortaleza, CE
Shopping Iguatemi Bosque



Av. Washington Soares, 85

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

Santo André, SP
Grand Plaza Shopping



Av. Industrial, 600

Administrador:	**SYN**
ABL Total:	**69.812 m²**
Qtde. lojas:	**300**
Participação:	**31,00%**
Inauguração:	**1997**

São Roque, SP
Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km 60

Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**50.754 m²**
Qtde. lojas:	**265**
Participação:	**39,99%**
Inauguração:	**2014**

Rio de Janeiro, RJ
Shopping Metropolitano Barra



Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1.300

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

Rio de Janeiro, RJ
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:	**35.359 m²**
Qtde. lojas:	**239**
Participação:	**40,00%**
Inauguração:	**2012**

Porto Alegre, RS
Praia de Belas Shopping Center



Av. Praia de Belas, 1.481

Administrador:	**Iguatemi**
ABL Total:	**49.115 m²**
Qtde. lojas:	**235**
Participação:	**30,00%**
Inauguração:	**1991**

Shopping Centers em Operação

Salvador, BA

Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador:	**Bela Vista Administradora**
ABL Total:	**51.143 m²**
Qtde. lojas:	**191**
Participação:	**24,99%**
Inauguração:	**2012**

Salvador, BA

Shopping da Bahia



Av. Tancredo Neves, 148

Administrador:	**Allos**
ABL Total:	**71.077 m²**
Qtde. lojas:	**418**
Participação:	**18,10%**
Inauguração:	**1975**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Texeira, 5.705

Administrador:	**HBF**
ABL Total:	**40.451 m²**
Qtde. lojas:	**152**
Participação:	**22,01%**
Inauguração:	**2013**

Curitiba, PR

Shopping Estação



Av. Sete de Setembro, 2.775

Administrador:	**Tacla**
ABL Total:	**30.539 m²**
Qtde. lojas:	**149**
Participação:	**35,00%**
Inauguração:	**1997**

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