

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00 – Código de Negociação B3: XPML11

FATO RELEVANTE



A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Administradora”), na qualidade de administradora e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, 30º andar, Torre Sul, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 (“XP Malls” ou “Fundo”) e do **NEOMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.567.076/0001-10 (“Neomall”), fundo imobiliário integralmente detido pelo XP Malls, em complemento ao divulgado no [Fato Relevante](#) publicado no dia 29 de agosto de 2025, comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que XP Malls e Neomall concluíram 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”).

Estrutura da Transação

Diante da superação das condições precedentes usuais para esse tipo de transação, o XP Malls e o Neomall¹ alienaram as participações descritas abaixo para o FII Atria:

- (i) 45,00% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP; ¹
- (ii) 15,00% do Partage Santana Shopping, localizado em São Paulo/SP;
- (iii) 25,00% do Campinas Shopping, localizado em Campinas/SP;
- (iv) 20,00% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP; ¹
- (v) 17,50% do Caxias Shopping, localizado em Duque de Caxias/RJ;
- (vi) 100,00% do Shopping Downtown, localizado no Rio de Janeiro/RJ;
- (vii) 40,00% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ; ¹

- (viii) 39,99% do Shopping Ponta Negra, localizado em Manaus/AM; e
- (ix) 14,31% do Shopping Bela Vista, localizado em Salvador/BA.

¹As participações do XP Malls nos shoppings Tietê Plaza Shopping, Grand Plaza Shopping e Shopping Metropolitan 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”.

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”).

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.

Devido a característica da Transação, o Fundo permanece economicamente exposto ao desempenho dos Ativos alienados por meio da Subclasse Subordinada, preservando participação no potencial de valorização futura e reforçando o alinhamento de interesses entre as partes, uma vez que a rentabilidade alvo para essa subclasse é de 20,00% a.a. (vinte por cento ao ano) ao final do prazo do FII Master. Essa configuração consolida a operação como uma iniciativa que combina liquidez imediata para o Fundo com a captura de valor de longo prazo para os cotistas do XP Malls.

Sobre as Alienações das Participações

Tietê Plaza Shopping



Tietê Plaza Shopping

O Tietê Plaza Shopping, inaugurado em 2013, está localizado na Zona Noroeste da cidade de São Paulo, região composta por diversos bairros residenciais e marcada por adensamento populacional crescente. Situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, importante ligação entre as Marginais Pinheiros e Tietê, o empreendimento possui acesso facilitado para seus visitantes e elevado potencial de fluxo regional.

O ativo conta com aproximadamente 37.000 m² de ABL, distribuídos em três pavimentos, reunindo cerca de 200 operações em variados segmentos, incluindo moda, serviços, lazer e alimentação. Entre suas principais âncoras estão marcas nacionais de grande circulação. O *shopping center* dispõe também de salas de cinema, atrações de entretenimento e uma praça de alimentação completa. O empreendimento possui certificação LEED Silver – Core & Shell, reforçando padrões de eficiência e sustentabilidade.

Partage Santana Shopping



Partage Santana Shopping

O Partage Santana Shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, em um dos eixos urbanos de maior densidade populacional e forte presença de comércio de vizinhança. O ativo atende uma região com grande movimentação diária e fácil acesso por vias estruturais e transporte público.

O *shopping center* possui aproximadamente 26.000 m² de ABL com um *mix* diversificado de lojas, serviços e operações de alimentação, com presença de marcas relevantes no varejo nacional. Trata-se de um empreendimento consolidado dentro de seu mercado primário, atendendo consumidores locais com conveniência e oferta ampla de serviços.

Campinas Shopping



Campinas Shopping

O Campinas Shopping foi inaugurado em 1994 e está localizado na cidade de Campinas/SP, uma das principais economias do interior paulista. O ativo se posiciona como um centro de compras e serviços para bairros densos da região sudoeste da cidade, possuindo acesso facilitado por importantes vias urbanas.

Com aproximadamente 36.165 m² de ABL, o empreendimento dispõe de mais de 200 operações distribuídas entre moda, alimentação, conveniência e lazer, além de um conjunto de serviços essenciais ao dia a dia da população local. O *shopping center* ainda conta com cinemas, ampla praça de alimentação e estrutura consolidada no varejo regional.

Caxias Shopping



Caxias Shopping

O Caxias Shopping foi inaugurado em 2008 e está localizado em Duque de Caxias/RJ, município integrante da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, caracterizado por crescimento populacional relevante e forte atividade comercial. O *shopping center* possui acesso direto pela Rodovia Washington Luís, atraindo consumidores tanto do entorno urbano quanto de importantes polos logísticos da região.

O ativo conta com aproximadamente 28.000 m² de ABL, reunindo cerca de 150 operações, entre elas varejo, serviços e opções de alimentação. O empreendimento apresenta *mix* consolidado e estrutura complementar de lazer adequada ao perfil da região.

Shopping Downtown



Shopping Downtown

O Shopping Downtown faz parte de um grande complexo comercial construído em 1998 e desde então faz parte do *lifestyle* dos moradores da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ. O ativo caracteriza-se por ser um empreendimento a céu aberto com projeto arquitetônico diferenciado, distribuído em blocos integrados por áreas externas amplas, onde o XP Malls detinha participação nos blocos de varejo 5, 7 e 17. Desde sua inauguração, o Downtown tornou-se referência regional pela combinação de varejo, serviços e opções gastronômicas em ambiente aberto.

O ativo dispõe de aproximadamente 9.000 m² de ABL, com opções variadas de alimentação, serviços, conveniência e varejo. Sua localização na Avenida das Américas, principal eixo viário da Barra da Tijuca, proporciona elevado fluxo de visitantes e grande exposição comercial

Shopping Metropolitano Barra



Shopping Metropolitano Barra

O Shopping Metropolitano Barra foi inaugurado em dezembro de 2013 em uma das regiões que mais cresce e recebe investimentos do Rio de Janeiro (RJ). Atualmente, essa região atravessa um forte movimento de verticalização com o lançamento de diversos empreendimentos residenciais. O ativo possui uma ABL de aproximadamente 44.035 m² com um *mix* completo de lazer, gastronomia, serviços e vestuário. A arquitetura do *shopping center* é um dos seus principais diferenciais com quatro praças posicionadas nas extremidades das direções norte-sul e leste-oeste, responsáveis pela distribuição harmônica do fluxo de pessoas no ativo.

Shopping Ponta Negra



Shopping Ponta Negra

O Shopping Ponta Negra está localizado em Manaus/AM, em área de renda mais elevada da cidade e marcada por desenvolvimento urbano recente. Inaugurado em 2013, o empreendimento serve como principal opção de compras, lazer e conveniência para a zona oeste de Manaus, beneficiando-se de acesso por vias estruturantes.

Com aproximadamente 37.000 m² de ABL, o shopping reúne cerca de 150 operações, com *mix* composto por moda, alimentação, entretenimento e serviços essenciais. O ativo destaca-se no mercado local pela estrutura moderna e pela relevância dentro do varejo manauara.

Shopping Bela Vista



Shopping Bela Vista

O Shopping Bela Vista foi inaugurado em 2012 e está localizado em Salvador/BA, em região central caracterizada por forte adensamento residencial e crescimento imobiliário expressivo. Próximo à Avenida ACM e à BR-324, o ativo beneficia-se de excelente acessibilidade e conexão com diversas regiões da cidade.

O *shopping center* conta com aproximadamente 51.000 m² de ABL, distribuídos em cerca de 200 operações que abrangem varejo, serviços, conveniência e alimentação. O empreendimento também oferece estrutura de lazer relevante, com cinema, áreas de convivência e estacionamento de grande capacidade.

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, 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 - out/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.

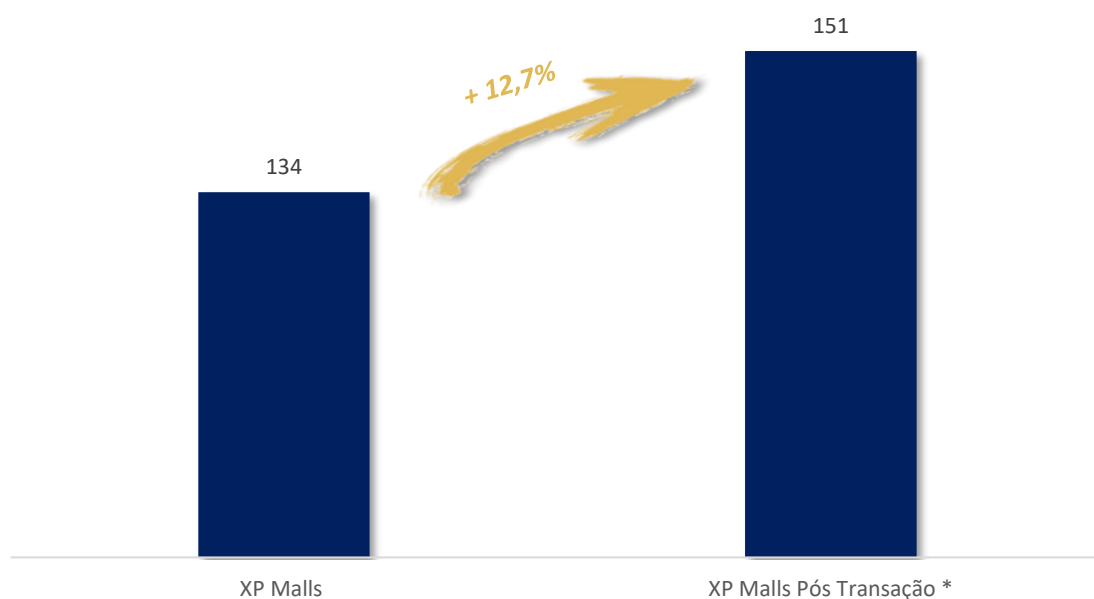


Gráfico 1 – Comparação do NOI Realizado dos Portfólios (LTM - out/25) em R\$/m²

*Visão do Portfólio do XP Malls após a Transação com a Riza (LTM – out/25)

Desalavancagem do XP Malls após a Transação

Abaixo demonstramos o efeito da desalavancagem do XP Malls após a conclusão da Transação:

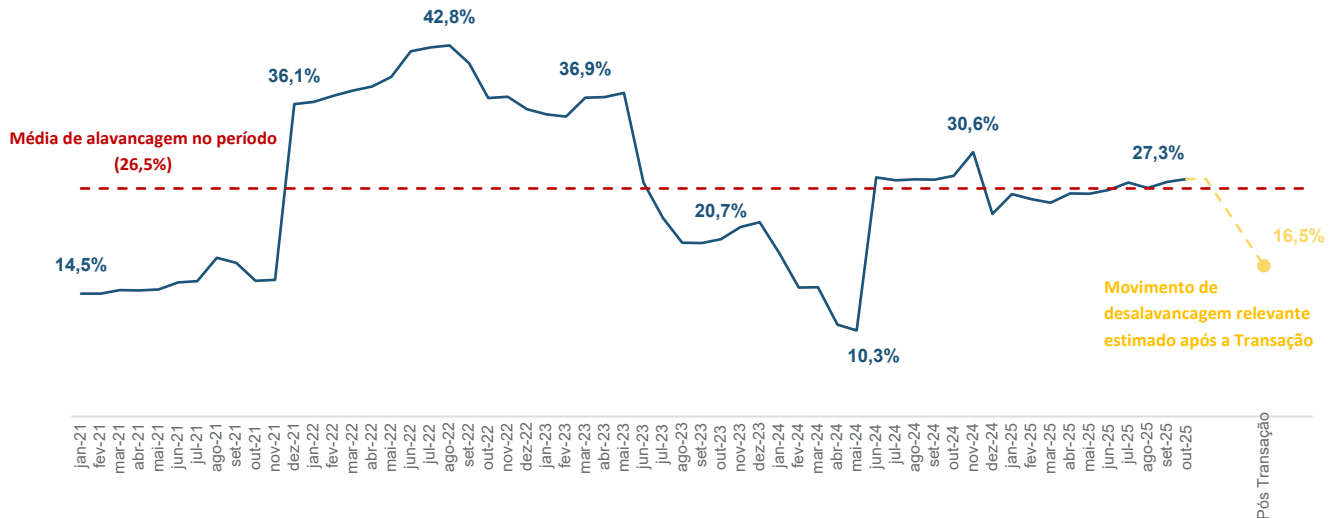


Gráfico 2 – Histórico de Alavancagem² do XP Malls (de jan/21 até o último dado disponível)

² Índice de alavancagem = Total do Passivo / Patrimônio Líquido

Impactos Financeiros e Operacionais para o XP Malls

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.

Demonstramos nos gráficos a seguir a diversificação do portfólio do XP Malls, considerando a ABL (área bruta locável) de propriedade do Fundo, por administrador dos shopping centers e por região do país, além da expectativa de contribuição de cada shopping para o *NOI* do Fundo nos próximos 12 meses.

³Considera-se a quantidade de cotas na presente data

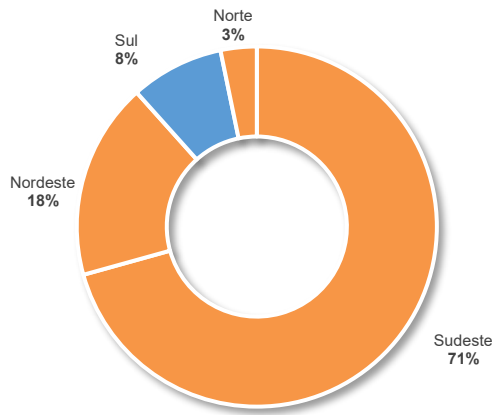


Gráfico 3 – ABL por Administradora

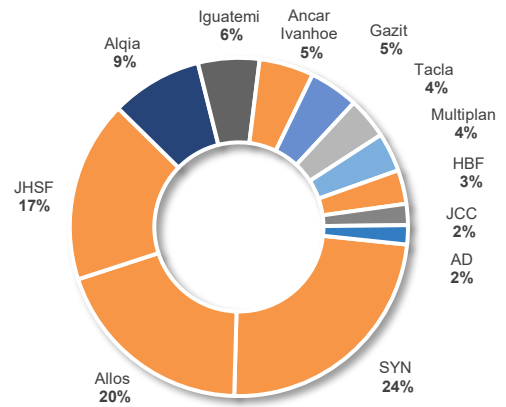


Gráfico 4 – ABL por Região do Brasil

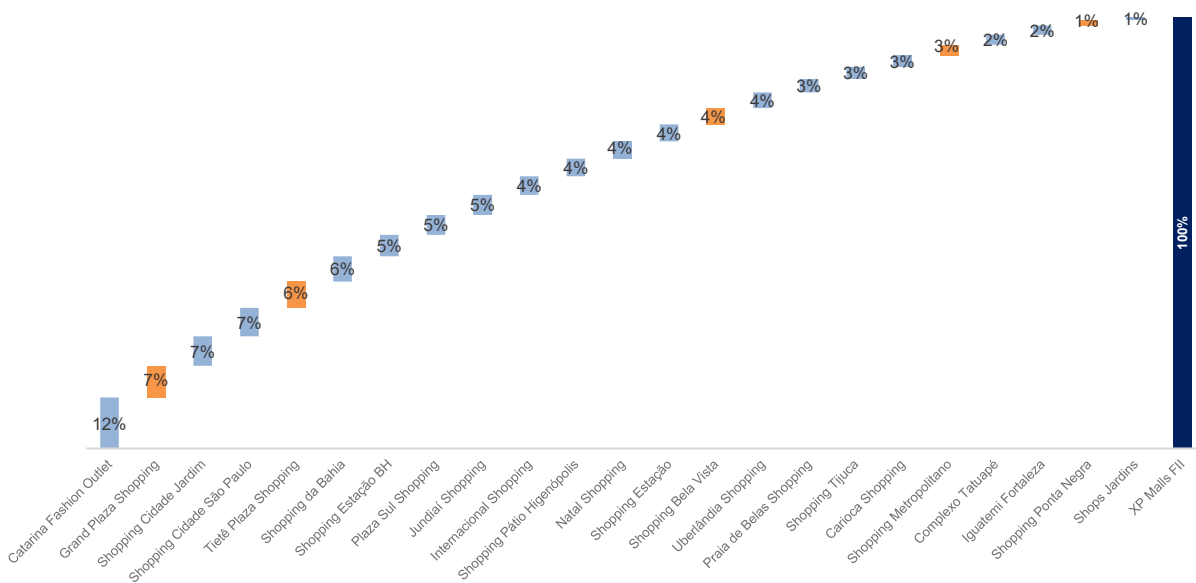
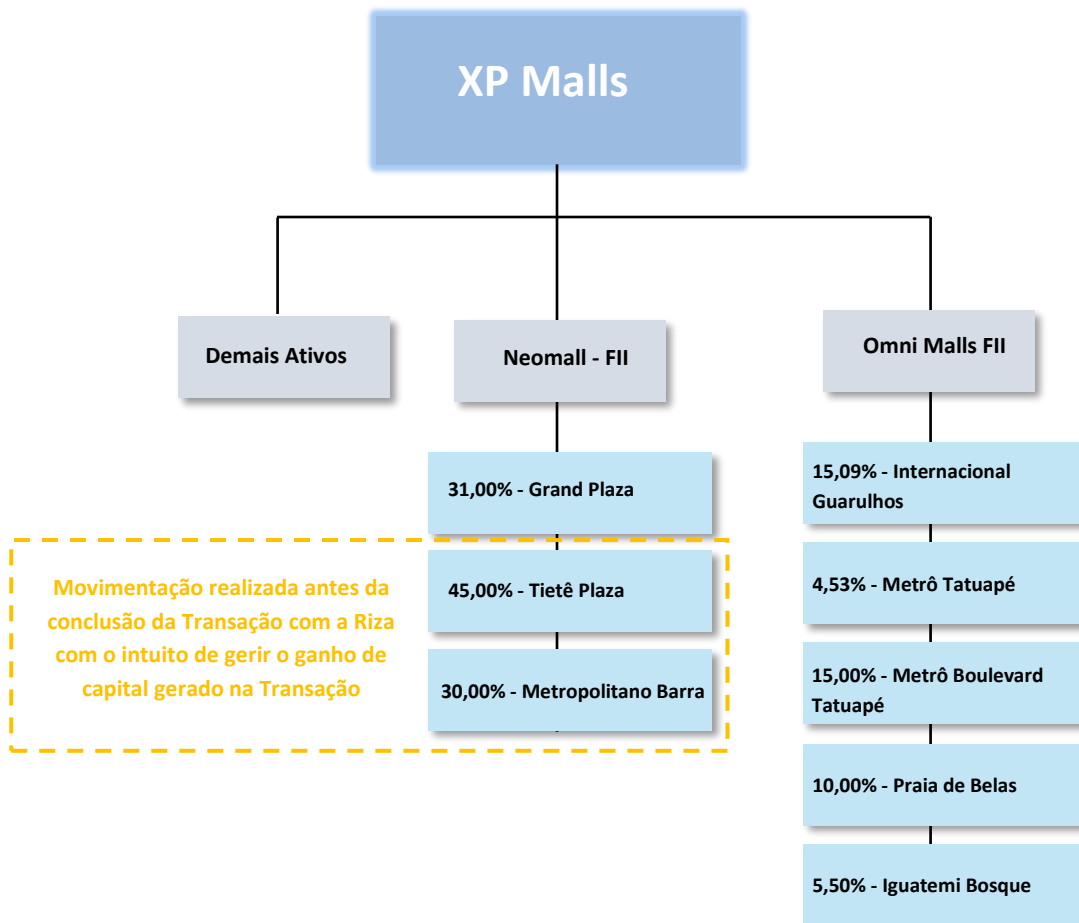


Gráfico 5 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

Estrutura do XP Malls após a Transação



As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional e financeira dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, como um todo, bem como da geração de caixa por meio de quaisquer investimentos realizados pelo XP Malls, respeitando os termos do Regulamento do Fundo. Assim, vale ressaltar que os valores mencionados acima são estimativas atuais da Gestora e Administradora, não sendo, em nenhuma hipótese, uma garantia de rentabilidade, observado ainda que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% do resultado operacional, distribuindo 95% do resultado semestral em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 05 de dezembro de 2025

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)