

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”), comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que a Gestora assinou um Memorando de Entendimentos (“MOU”) com a Riza Real Estate Gestora de Recursos LTDA. (“Riza” ou “Comprador”) para a estruturação de um novo Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), a ser gerido pela Riza, que irá adquirir participações nos 9 (nove) empreendimentos imobiliários a seguir listados, atualmente detidos pelo XP Malls (“Transação” ou “Alienação”).

A Transação é composta pelos ativos abaixo:

- (i) 45,00% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP;
- (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;
- (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;
- (viii) 39,99% do Shopping Ponta Negra, localizado em Manaus/AM; e
- (ix) 14,31% do Shopping Bela Vista, localizado em Salvador/BA.

O valor total da Transação é de aproximadamente R\$1.600.000.000,00 (um bilhão e seiscentos milhões de reais), com pagamento de aproximadamente 68,0% à vista e 32,0% em até 5 anos. A Gestora estima que a Alienação será capaz de gerar uma liquidez para o XP Malls de aproximadamente R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) quando de sua conclusão e de gerar um ganho de capital de até R\$278.000.000,00 (duzentos e setenta e oito milhões de reais), representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de, aproximadamente, R\$4,90/cota (quatro reais e noventa centavos), considerando a quantidade de cotas atual do Fundo até a presente data.

A conclusão da Alienação está sujeita a condições precedentes usuais nesse tipo de operação, tais como realização de *due diligence*, estruturação e captação de recursos do FII pela Riza, que deverão ser superadas em até 90 dias.

Motivações da Transação e Impactos Financeiros e Operacionais para o XP Malls

A Transação segue a estratégia do Fundo de compor um portfólio de participações minoritárias em ativos relevantes da indústria, administrados pelos principais *players* do setor que também sejam sócios dos respectivos empreendimentos. Dessa forma, a composição dos ativos a serem alienados transforma participações atualmente majoritárias do XP Malls em minoritárias, em linha com sua estratégia, além de alienar integralmente ativos que perderam representatividade no portfólio pelo crescimento natural do Fundo.

A partir da conclusão da Transação o XP Malls terá um evento de liquidez relevante capaz de: (i) reforçar sua estrutura de capital e disponibilidade imediata para honrar com as contas à pagar de aquisições de ativo, conforme descrito no relatório gerencial do Fundo; (ii) manter o patamar atual de distribuição em R\$0,92/cota por um período mais longo; e (iii) melhorar os indicadores operacionais do Fundo, como o NOI Caixa/m² por exemplo, que aumentaria em aproximadamente 20% pela reciclagem de portfólio, e na ótica de *LTM* (últimos 12 meses) iria de uma média mensal de R\$130/m² para R\$155/m².

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Qualquer novidade sobre o assunto será tempestivamente informada ao mercado.

Atenciosamente,

São Paulo, 29 de agosto de 2025

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)