

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 28.757.546/0001-00 – Código de Negociação B3: XPML11; CNPJ nº 21.500.500/0001-62

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 **SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 21.500.500/0001-62 (“Internacional FII”) comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi concluída na presente data, a transação com o Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário (“Capitânia”) para aquisição e alienação de participações envolvendo 5 ativos, conforme descrito abaixo (“Transação”).

Estrutura da Transação

A Transação aconteceu no âmbito do Internacional FII, veículo integralmente detido pelo XP Malls, que realizou as aquisições de 10,00% (dez por cento) do Praia de Belas Shopping, 4,53% (quatro vírgula cinquenta e três por cento) do Shopping Metrô Tatuapé¹, 15,00% (quinze por cento) do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé² e 5,50% (cinco vírgula cinquenta por cento) do Shopping Iguatemi Bosque, além da alienação de 4,81% (quatro vírgula oitenta e um por cento) do Internacional Shopping Guarulhos, conforme detalhamento abaixo:

¹ A aquisição do Shopping Metrô Tatuapé teve como objeto o direito de uso de 4,5263% do ativo até 27 de outubro de 2047, sendo certo que após essa data teremos a elevação automática dessa participação para 8,328% no shopping center até 27 de outubro de 2097. Além disso, o Internacional FII adquiriu a participação de 16,9959% nos direitos creditórios de 15% da receita bruta do referido shopping center até 27 de outubro de 2027 e 17,00% da receita bruta de 28 de outubro de 2027 até 27 de outubro de 2097. / ² A aquisição do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé teve como objeto o direito de uso de 15,00% do ativo até 27 de outubro de 2097. Adicionalmente, o Internacional FII adquiriu 15% dos direitos creditórios de 15% da receita bruta do ativo até 27 de outubro de 2027 e 17% da receita bruta de 28 de outubro de 2027 até 27 de outubro de 2097.

- (i) **Recebimento** de R\$ 76.701.129,31 (setenta e seis milhões, setecentos e um mil, cento e vinte e nove reais e trinta e um centavos), pagos à vista nesta data, referente a totalidade da alienação parcial de 4,81% (quatro vírgula oitenta e um por cento) do Internacional Shopping Guarulhos ("Alienação Internacional Guarulhos");
- (ii) **Pagamento** de R\$ 266.645.003,39 (duzentos e sessenta e seis milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, três reais e trinta e nove centavos), pagos nesta data, utilizando os recursos captados na 13ª oferta de cotas do XP Malls³ ("Pagamento à Vista"), no montante de aproximadamente R\$ 208 milhões de reais, e parte dos recursos obtidos na Alienação Internacional Guarulhos, conforme descrito acima, no montante de aproximadamente R\$ 59 milhões de reais;
- (iii) **Pagamento** de R\$ 39.151.150,81 (trinta e nove milhões, cento e cinquenta e um mil, cento e cinquenta reais e oitenta e um centavos) em outubro de 2026, corrigido pelo IPCA a partir desta data ("Segunda Parcela"); e
- (iv) **Pagamento** de R\$ 39.151.150,81 (trinta e nove milhões, cento e cinquenta e um mil, cento e cinquenta reais e oitenta e um centavos) em outubro de 2027, corrigido pelo IPCA a partir desta data ("Terceira Parcela").

A Transação ainda está sujeita ao pagamento de *earnout* nas aquisições do Praia de Belas, Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e Shopping Metrô Tatuapé ("Earnout"). O pagamento do *Earnout* estará sujeito ao atingimento de certas métricas operacionais nos 3 ativos mencionados anteriormente. Pelas estimativas da Gestora, o valor do *Earnout*, caso aplicável, não será superior ao montante total de R\$10 milhões de reais e será devido apenas na data de pagamento da Terceira Parcela.

³ Anúncio de encerramento da 13ª emissão de cotas será tempestivamente divulgado ao mercado, assim que possível.

Sobre a Alienação do Internacional Guarulhos



Internacional Shopping Guarulhos

Inaugurado em 1998, o Internacional Shopping Guarulhos está localizado no km 225 da Rodovia Presidente Dutra, no município de Guarulhos (SP). O empreendimento conta com Área Bruta Locável (ABL) total de 75,4 mil m². O *shopping center* abriga mais de 360 lojas e quiosques, seis restaurantes, 15 salas de cinema, supermercado e uma unidade do Poupatempo. A alienação parcial do ativo reforça a gestão ativa do Fundo, uma vez que o XP Malls adquiriu a participação no ativo durante o ano de 2020, e com a venda o Fundo realizou um ganho de capital de aproximadamente R\$ 20 milhões de reais. Após a alienação desta participação, o Internacional FII continuará detendo a participação de 15,09% no empreendimento.



Corredor Lateral



Vista Aérea



Praça de Alimentação

Sobre Portfólio Adquirido

Praia de Belas Shopping

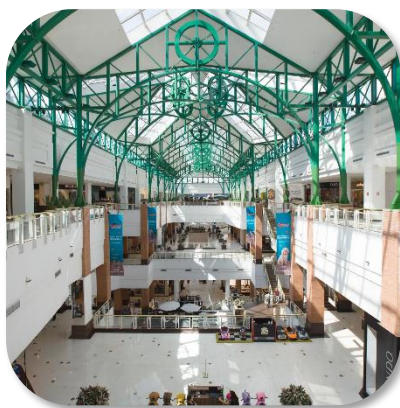


Praia de Belas Shopping Center

Inaugurado em 1991 na capital gaúcha (Porto Alegre – RS), o Praia de Belas Shopping caracteriza-se como um *shopping center* maduro e diferenciado. Com localização privilegiada (próximo a orla do Guaíba), o empreendimento se destaca também pelo *mix* de lojas completo e qualificado com mais de 200 operações dos mais variados segmentos, com destaque para IPlace, Adidas, Nike, Lindt e Outback, além de futuras inaugurações como um supermercado do Grupo Zaffari e H&M. O ativo possui 47.214 m² de ABL total, cerca de 2.500 vagas de estacionamento e conta com a administração do seu sócio majoritário (Iguatemi S.A.). Após a conclusão da Transação, o Fundo possuirá 23,00% (vinte e três por cento) de participação no empreendimento, considerando os 13,00% (treze por cento) já detidos atualmente pelo XP Malls.



Entrada



Alameda Principal



Orla do Guaíba

Shopping Metrô Tatuapé



Shopping Metrô Tatuapé

Inaugurado em 27 de outubro de 1997, o Shopping Metrô Tatuapé foi o primeiro *shopping center* integrado a uma estação de metrô da cidade de São Paulo, consolidando-se como um marco de pioneirismo e conveniência na zona leste paulista. Localizado em uma das regiões mais populosas e dinâmicas da capital paulista, o empreendimento possui uma Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 36 mil m², mais de 300 lojas e oito salas de cinema, sendo reconhecido como um importante polo de compras, lazer e serviços. Mensalmente, o ativo recebe mais de um milhão e meio de pessoas que transitam pelos corredores do *shopping center*, fator que demonstra a sua importância para a dinâmica da cidade de São Paulo.

O ativo é administrado pelo Grupo AD Shopping e conta com um público fiel e diversificado, resultado de sua acessibilidade e *mix* de operações equilibrado entre marcas nacionais e internacionais. O empreendimento passou recentemente por melhorias estruturais e pela inauguração da alameda gastronômica que amplia a oferta de alimentação no ativo e reforça a sua posição como referência de conveniência e entretenimento na região.



Vista Panorâmica



Corredor Central



Fachada

Shopping Metrô Boulevard Tatuapé



Shopping Metrô Boulevard Tatuapé

Inaugurado em 2007, o Shopping Metrô Boulevard Tatuapé compõe, junto ao Shopping Metrô Tatuapé, o Complexo Tatuapé, um dos maiores polos comerciais integrados ao transporte público do Brasil. O empreendimento possui uma Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 19 mil m², com mais de 150 lojas e cinco salas de cinema, oferece uma ampla variedade de opções de moda, serviços e alimentação em um ambiente moderno e confortável.

Assim como o seu *shopping center* vizinho, o ativo é administrado pelo Grupo AD Shopping e têm se destacado pela evolução operacional ao longo dos anos, além da atualização constante do seu *mix* de lojas. A conexão direta à estação Tatuapé do Metrô e da CPTM, somada à integração com o Shopping Metrô Tatuapé, gera sinergias relevantes e consolida o Complexo Tatuapé como um dos principais destinos de consumo da Zona Leste de São Paulo. O entorno do ativo atravessa um forte desenvolvimento residencial, que será capaz de auxiliar o adensamento da região com impacto positivo na geração orgânica de fluxo nos próximos anos para o empreendimento imobiliário.



Fachada



Vista Panorâmica



Corredor Lateral

Shopping Iguatemi Bosque



Shopping Iguatemi Bosque

Localizado em Fortaleza – CE, o Shopping Iguatemi Bosque possui Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 93 mil m², com mais de 450 operações comerciais e cerca de 6.300 vagas de estacionamento, configurando-se como um dos principais centros de compras, lazer e serviços da capital cearense.

O ativo é administrado pela Jereissati Centros Comerciais (“JCC”) e conta com um *mix* diversificado de marcas nacionais e internacionais, ampla oferta de gastronomia e entretenimento, além de forte relevância regional. Esta aquisição marca o primeiro investimento do XP Malls em um *shopping center* administrado pela JCC, reforçando a estratégia do Fundo de ampliar sua presença em empreendimentos de alta qualidade operados por gestores especializados.



Vão Central



Deck Park



Vista Aérea

Diferenciais da Transação para o XP Malls

A Transação reafirma a estratégia do fundo de adquirir ativos relevantes em praças de destaque no varejo nacional e administrados por grandes *players* da indústria: Iguatemi S.A., AD Shopping e JCC. Com a Transação, o XP Malls será detentor de participação em 28 ativos, administrados por 14 diferentes companhias do setor.

Além disso, a Transação representa uma potencial melhoria nos indicadores financeiros e operacionais do portfólio, uma vez que parte dos *KPIs* do portfólio adquirido na transação são superiores à média do XP Malls. Em relação ao *NOI/m²* orçado de 2025, o portfólio adquirido (ponderado pelo volume de aquisição nas respectivas participações) é 11,5% superior à mesma métrica do XP Malls.

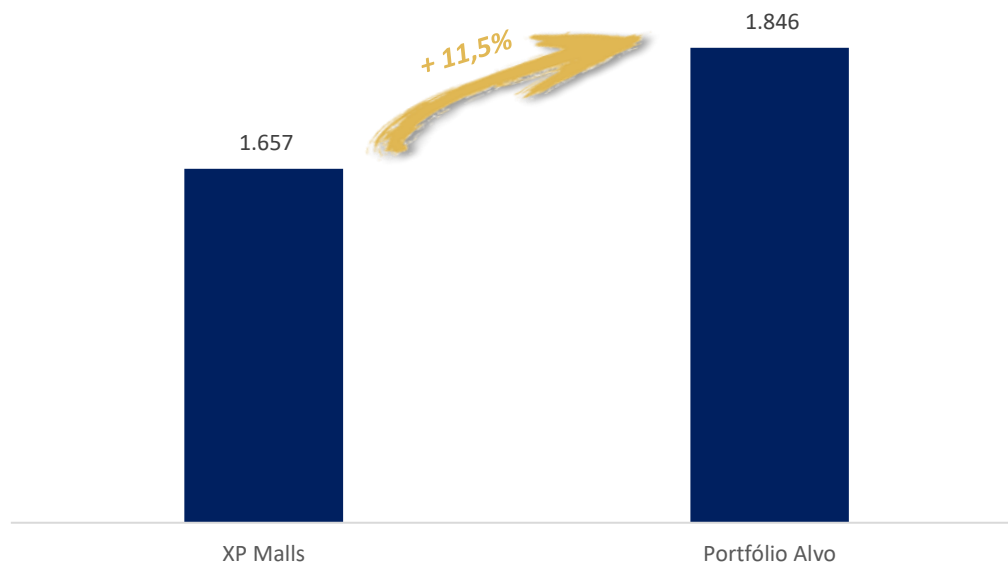


Gráfico 1 – Comparação do NOI Orçado de 2025 (R\$/m²)

A Transação não gera desembolso de caixa inicial para o Fundo, além de prover um saldo residual de liquidez que será capaz de auxiliar o pagamento da Segunda Parcela e Terceira Parcela, conforme demonstrado abaixo:

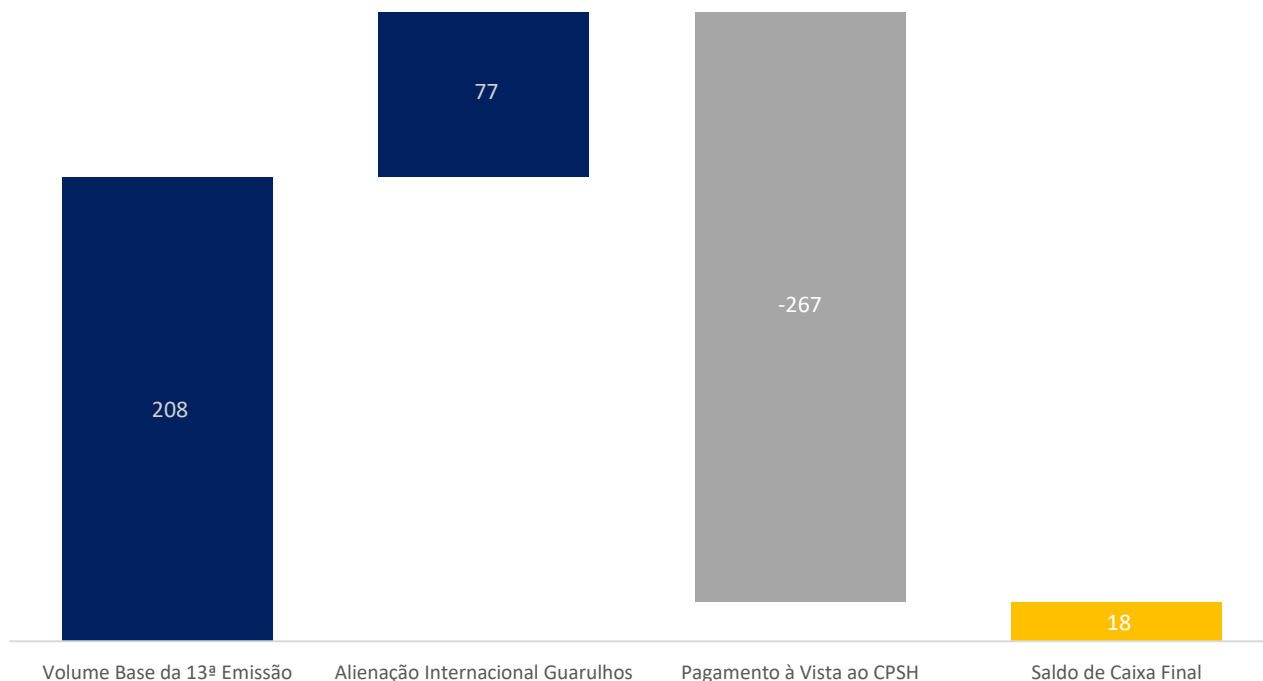


Gráfico 2 – Breakdown da Transação (R\$ mm)

Por fim, a Alienação Internacional Guarulhos gera **R\$ 0,35/cota¹** (trinta e cinco centavos por cota) do Fundo de ganho de capital para os cotistas do XP Malls sendo um movimento importante na reciclagem de capital do Fundo. Além disso, essa alienação reforça a gestão ativa no XP Malls e permite a alocação de capital em ativos qualificados com potencial relevante de evolução operacional ao longo dos próximos anos.

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 21.302.287,80 (vinte e um milhões, trezentos e dois mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos (desconsiderando o ganho de capital da Alienação Internacional Guarulhos) bruta de aproximadamente R\$ 0,36/cota (trinta e seis centavos por cota)¹.

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.

¹Considera-se a quantidade de cotas na presente data somada às cotas emitidas na 13ª emissão de cotas do XP Malls.

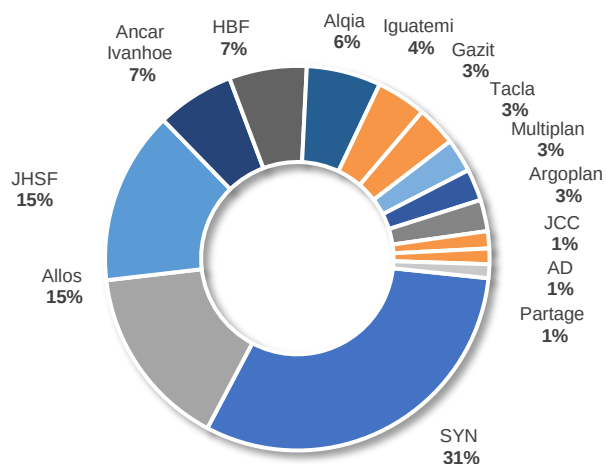


Gráfico 3 – ABL por Administradora

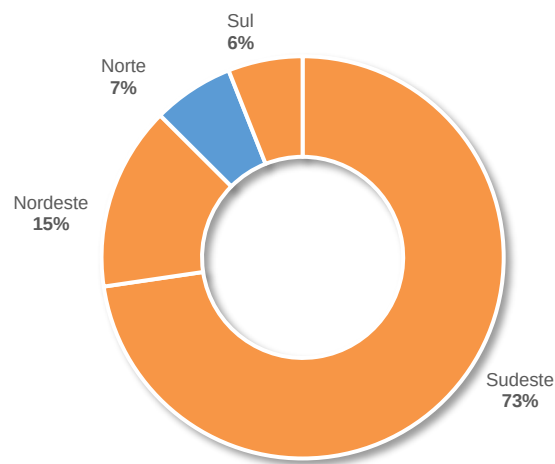


Gráfico 4 – ABL por Região do Brasil

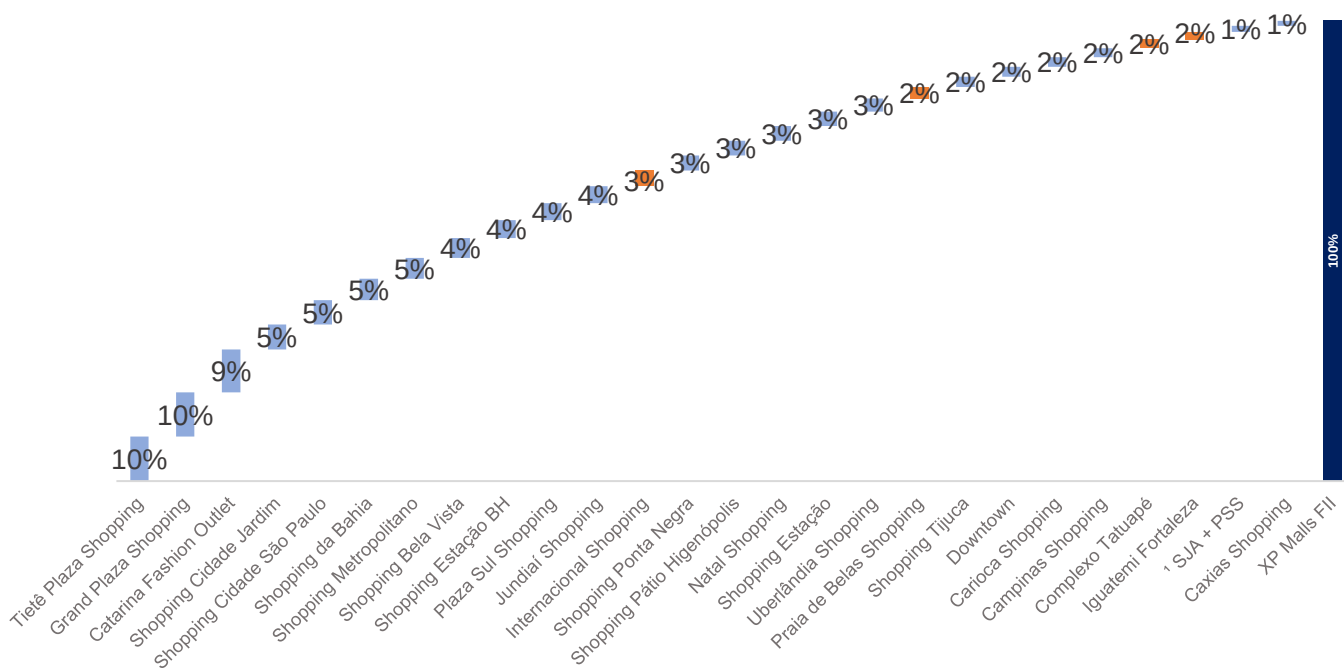


Gráfico 5 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional e financeira dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo 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, 22 de outubro de 2025

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Administradora do Fundo e Internacional FII)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo e Internacional FII)