

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 o Fundo concluiu, na presente data, a aquisição de participações em 5 ativos administrados pela Iguatemi (“Transação”) e detidos pelo **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 54.375.187/0001-37 (“BBIG”) e subsidiárias do grupo **IGUATEMI S.A.** (“Iguatemi” e, em conjunto com BBIG, “Vendedores”).

Diante da superação das condições precedentes usuais para esse tipo de transação, o XP Malls adquiriu dos Vendedores as participações descritas abaixo:

Participação alienada pelo BBIG:

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

Participações 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\$ 129.307.762,53 (cento e vinte e nove milhões, trezentos e sete mil, setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e três centavos); (ii) com a compensação de créditos mediante subscrição

de cotas do Fundo pelos Vendedores na 14ª emissão de cotas do XP Malls, no montante de R\$ 308.597.277,44 (trezentos e oito milhões, quinhentos e noventa e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e quatro 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").

Sobre o Portfólio Adquirido

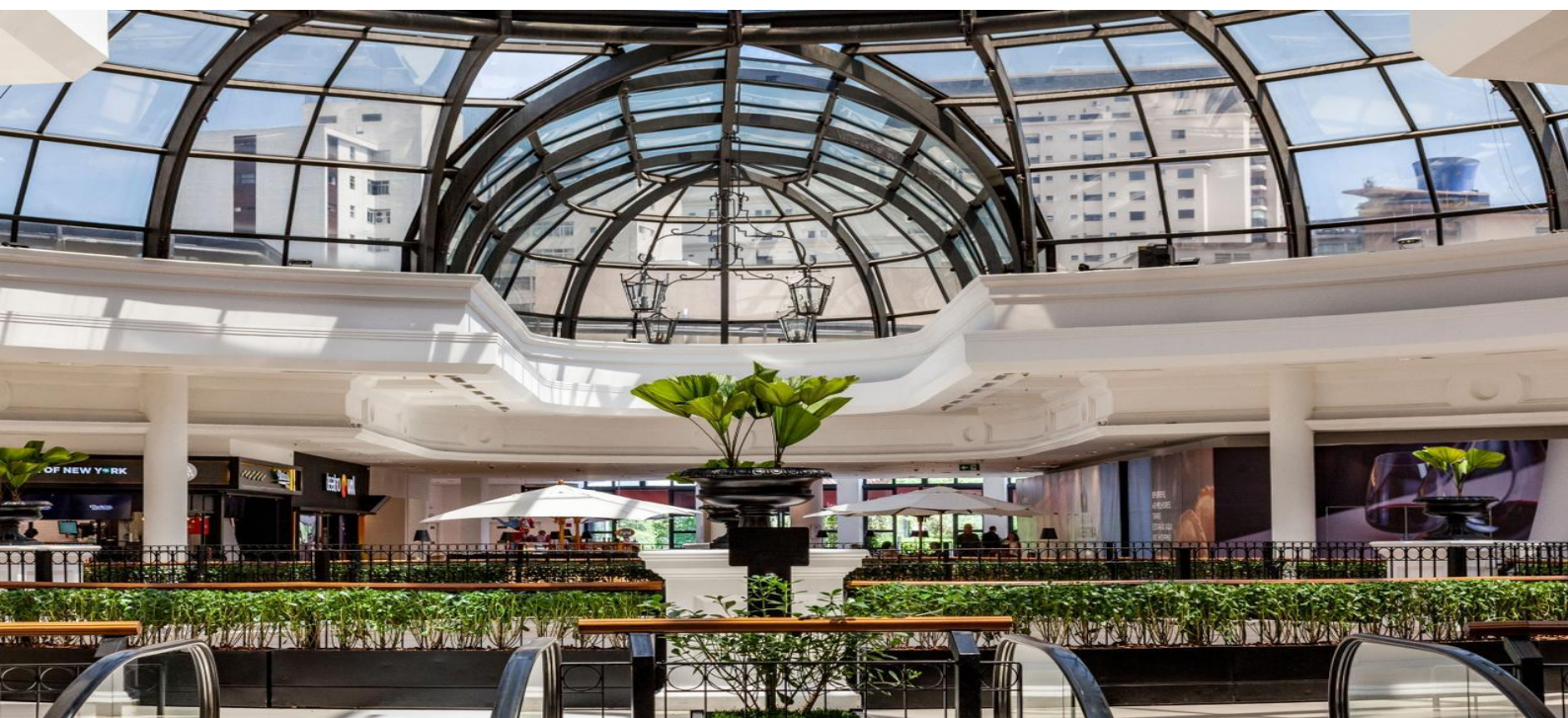
Shopping Pátio Higienópolis



Shopping Pátio Higienópolis

O Shopping Pátio Higienópolis é considerado um *trophy asset* no setor de *shopping centers* do Brasil. O ativo foi inaugurado em 1999, e destaca-se pelo projeto arquitetônico que se relaciona com os casarões e edifícios modernistas do entorno. Sua localização, em um dos bairros mais tradicionais de São Paulo, o torna o principal centro de compras e encontro da população da área e arredores, mas também é um destino turístico importante de São Paulo com foco no público A e B.

Com a Transação, o XP Malls consolida a participação de 19,04% no ativo, sendo ele cada vez mais representativo na geração de *NOI* total do portfólio, aproximadamente 7% (considerando os orçamentos de 2026 dos shoppings do Fundo). O empreendimento possui indicadores operacionais acima da média do mercado sendo uma âncora importante para a construção da Transação.



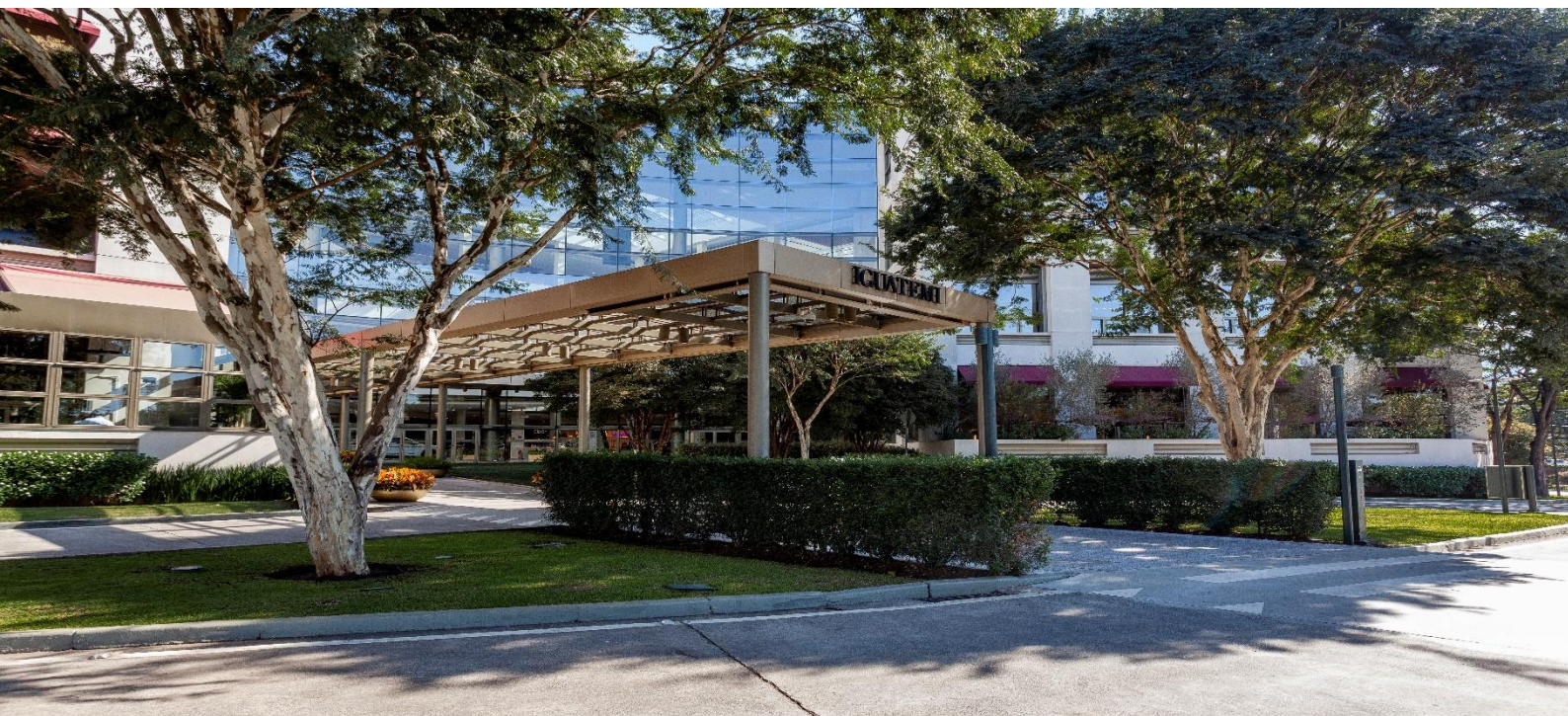
Shopping Iguatemi Alphaville



Shopping Iguatemi Alphaville

Inaugurado em 2011, o Iguatemi Alphaville está localizado em uma das regiões com maior concentração de renda da Grande São Paulo, em Barueri, e se consolidou como um *shopping center* de referência para consumo qualificado na região. O ativo apresenta *mix* de lojas *premium*, elevado padrão construtivo e forte recorrência de público, além de registrar um fluxo anual de aproximadamente 990 mil veículos, reforçando sua alta acessibilidade e atratividade comercial.

O empreendimento possui potencial construtivo relevante, com possibilidade de expansão de ABL, o que amplia suas perspectivas de crescimento ao longo do tempo. Esse conjunto de atributos posiciona o Iguatemi Alphaville como um ativo *prime*, resiliente e alinhado à estratégia de longo prazo do XP Malls.



Shopping Iguatemi Rio Preto



Shopping Iguatemi Rio Preto

Inaugurado em 2014, o Iguatemi São José do Rio Preto está localizado no vetor de crescimento urbano da cidade, em uma região de renda qualificada e forte expansão imobiliária. O *shopping center* conta com *mix* de lojas diversificado, além de estar acoplado ao maior complexo multiuso da região com torres residenciais, comerciais e hotel. O fluxo anual de consumidores e veículos de aproximadamente 1,8 milhão de automóveis, sustenta sua relevância como principal centro de compras da região.

O ativo apresenta expressivo potencial construtivo, com possibilidade de expansão de ABL para shopping center e fortalecimento do conceito de complexo multiuso. Esse potencial, aliado ao processo de maturação em curso, amplia significativamente as perspectivas de crescimento e valorização do empreendimento no longo prazo.



Shopping Iguatemi Ribeirão Preto



Shopping Iguatemi Ribeirão Preto

Inaugurado em 2013, o Iguatemi Ribeirão Preto está situado em uma das cidades mais dinâmicas do interior paulista com papel central no varejo regional. O *shopping center* apresenta *mix* comercial consolidado, sólido desempenho operacional e localização estratégica, sendo um dos principais polos de consumo da região.

O ativo recebe aproximadamente 2,5 milhões de veículos anualmente, evidenciando sua elevada capilaridade e relevância urbana. Anexo ao *shopping center* existe um completo complexo multiuso que irriga perenemente o ativo com consumidores, além de tornar o empreendimento mais atrativo e com mais opções para seus frequentadores.



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.

A Transação representa a 4ª aquisição de participação no ativo, consolidando o XP Malls como detentor de 30,00% (trinta por cento) no empreendimento. Desde a primeira aquisição do Fundo (2023), tivemos uma melhoria significativa¹ nos indicadores operacionais e financeiros desse *shopping center*. O ativo possui 47.214 m² de ABL total e cerca de 2.500 vagas de estacionamento.



¹ Evolução de 20,68% entre NOI realizado em 2023 e NOI orçado 2026.

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 pelos principais *players* da indústria. Com a Transação, o XP Malls será detentor de participação em 28 ativos, administrados por 12 diferentes companhias do setor, uma importante diversificação que ocorre alinhada com a constante qualificação dos indicadores operacionais e financeiros do portfólio. Vale ressaltar que a Iguatemi segue como sócia majoritária em todos os empreendimentos em que ela realizou a alienação de participação no âmbito dessa Transação, mantendo alinhamento de interesses no longo prazo.

A Transação representa uma potencial melhoria nos indicadores operacionais do Fundo, uma vez que os *KPIs* do portfólio adquirido na Transação são superiores à média do XP Malls. Em relação ao *NOI/m²* orçado de 2026, o portfólio adquirido (ponderado pelo volume de aquisição nas respectivas participações) é 68,8% (sessenta e oito virgula oito por cento) superior à mesma métrica do XP Malls.

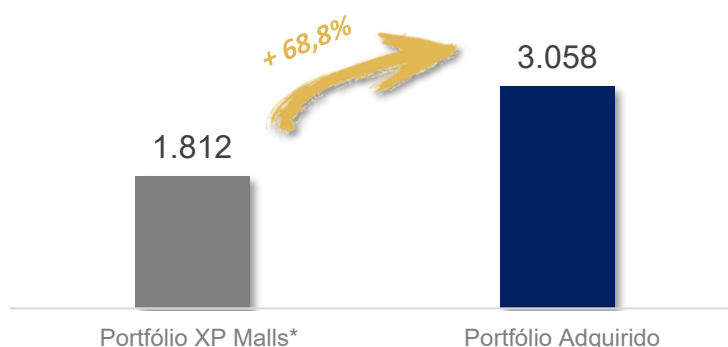


Gráfico 1 – *NOI/m² - (R\$/m²) – Orçamento 2026*

* *NOI do Portfólio do XP Malls estimado para orçamento de 2026*

Impactos Financeiros e Operacionais para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional do Fundo em 2026, considerando os orçamentos, será de aproximadamente R\$ 49.192.000,00 (quarenta e nove milhões, cento e noventa e dois mil reais), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos de aproximadamente R\$ 0,84/cota (oitenta e quatro 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 no ano de 2026, de acordo com o orçamento.

¹Considera-se a quantidade de cotas pré 14ª emissão de cotas do XP Malls.

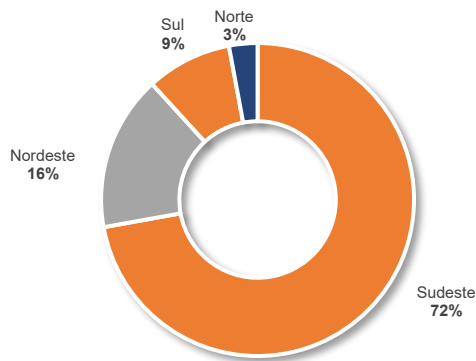


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

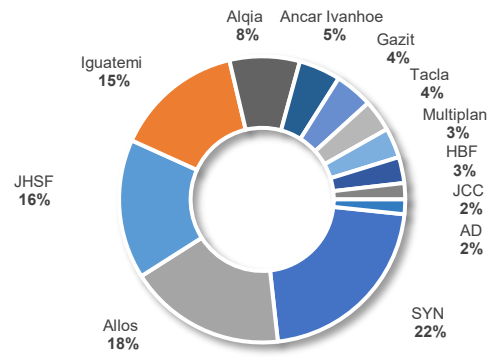


Gráfico 3 – ABL por Administradora

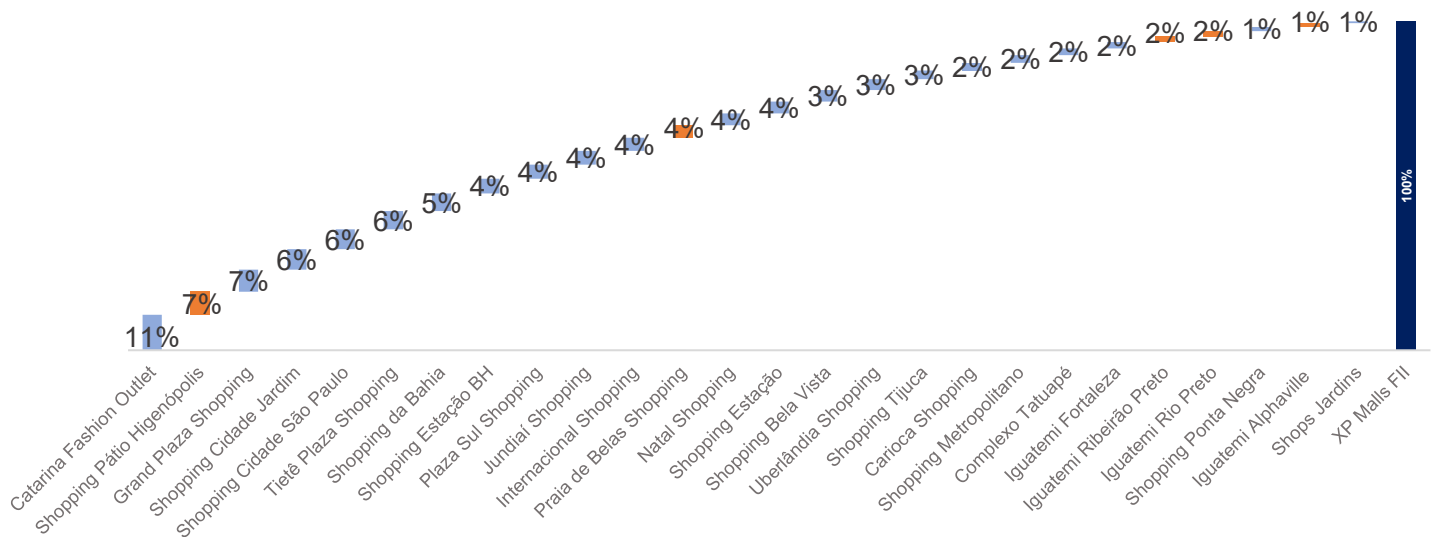


Gráfico 4 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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

Atenciosamente,

São Paulo, 13 de março de 2026

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)