

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”), vem informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou, nesta data, Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças com o **JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Comprador”), tendo por objeto a alienação da participação detida pelo Fundo, correspondente a 16,99% (dezesesseis vírgula noventa e nove por cento) do **Shopping Cidade Jardim**, localizado na Av. Magalhães de Castro, nº 12.000, Cidade Jardim, São Paulo/SP (“Transação”).



Shopping Cidade Jardim

O valor total da Transação é de R\$ 454.000.000 (quatrocentos e cinquenta e quatro milhões de reais), sendo o montante total da Transação corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), entre 13 de maio de 2026 e a data do efetivo pagamento de cada parcela, de modo que o valor definitivo da Transação será divulgado na data de fechamento, observada a seguinte estrutura de pagamento abaixo:

(i) R\$ 272.400.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões e quatrocentos mil reais) na data de fechamento da Transação (“Parcela à Vista”), composta pela (a) assunção, pelo Comprador, do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) vinculados ao ativo objeto da Transação, cujo valor aproximado, nesta data, é de R\$ 153.621.955,56 (cento e cinquenta e três milhões, seiscentos e vinte e um mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos); e (b) pagamento do saldo remanescente em moeda corrente nacional;

(ii) R\$ 90.800.000,00 (noventa milhões e oitocentos mil reais) em até 6 (seis) meses após o pagamento da Parcela à Vista em moeda corrente nacional (“Primeira Parcela”); e

(iii) R\$ 90.800.000,00 (noventa milhões e oitocentos mil reais) em até 12 (doze) meses após o pagamento da Parcela à Vista em moeda corrente nacional (“Segunda Parcela”).

A conclusão da Transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, incluindo, entre outras, a obtenção da aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”). Dessa forma, a assinatura dos instrumentos ora comunicada não representa a conclusão da Transação, que somente ocorrerá após o cumprimento das condições previstas nos documentos da operação.

A Gestora manterá os cotistas e o mercado em geral informados acerca da conclusão da Transação e de quaisquer outros desdobramentos relevantes.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 18 de setembro de 2026

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)