

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”), vêm, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 13 de agosto de 2026 (disponível em: [Link](#)), informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que, nesta data (“Data de Fechamento”), foi concluída a aquisição de participação, anteriormente detida pela **ALLOS S.A.** (“Vendedor”), de 60,00% (sessenta por cento) do **São Bernardo Plaza Shopping**, localizado em São Bernardo do Campo/SP (“Transação”).



São Bernardo Plaza Shopping

Sobre o São Bernardo Plaza Shopping

O São Bernardo Plaza Shopping está localizado na Avenida Rotary, nº 624, em São Bernardo do Campo/SP, na Região Metropolitana de São Paulo, um dos principais polos econômicos e de consumo do Grande ABC. O empreendimento conta com aproximadamente 42 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), mais de 200 operações comerciais e ampla infraestrutura de serviços, gastronomia e entretenimento, incluindo importantes redes nacionais de varejo, salas de cinema, academia e opções de lazer para toda a família.

Inserido em uma região com relevante atividade econômica, o *shopping center* se beneficia de sua localização estratégica, próxima à Rodovia Anchieta, importante eixo de ligação entre a capital paulista e a região do ABC, e à Rua Marechal Deodoro, um dos principais polos comerciais de São Bernardo do Campo. O empreendimento atende a uma área de influência consolidada, com oportunidades de valorização por meio do aprimoramento do mix comercial, da otimização da ocupação e da implementação de iniciativas de gestão ativa, buscando fortalecer seu posicionamento competitivo e impulsionar o crescimento sustentável de seus indicadores operacionais.



Motivações da Transação

A aquisição do São Bernardo Plaza Shopping está alinhada à estratégia de gestão ativa do XP Malls, pautada na construção de um portfólio diversificado de *shopping centers* com potencial de geração de renda e valorização patrimonial. A Transação amplia a presença do Fundo na região metropolitana de São Paulo, incorporando um empreendimento consolidado, com escala relevante e oportunidades de aprimoramento operacional.

Um dos principais diferenciais da operação consiste na estrutura de pagamento, com 30,00% (trinta por cento) do valor total da Transação a ser pago em até 24 (vinte e quatro) meses. Essa composição proporciona maior eficiência na alocação de capital e permite ao Fundo capturar os resultados da participação adquirida desde a conclusão da Transação.

Adicionalmente, a Gestora identifica potencial de geração de valor por meio da gestão ativa do empreendimento, especialmente a partir de iniciativas voltadas à qualificação do *mix* de lojas, à otimização dos espaços comerciais e ao fortalecimento da experiência dos consumidores. Tais oportunidades, associadas às características do mercado consumidor da região, poderão contribuir para a evolução das receitas e do resultado operacional do *shopping center* ao longo dos próximos anos.

A Gestora entende que a combinação entre a estrutura financeira da aquisição e o potencial de crescimento operacional do ativo representa uma oportunidade atrativa de investimento, reforçando o compromisso do XP Malls com a disciplina na alocação de capital e a geração de valor de longo prazo para seus cotistas.

Impactos Financeiros e Operacionais para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto da Transação sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 (doze) meses será de aproximadamente R\$ 30.793.932,22 (trinta milhões setecentos e noventa e três mil novecentos e trinta e dois reais e vinte e dois centavos), representando assim aproximadamente R\$ 0,48/cota (quarenta e oito centavos por cota), considerando a quantidade total de cotas do Fundo até a 14ª Emissão de Cotas do XP Malls.

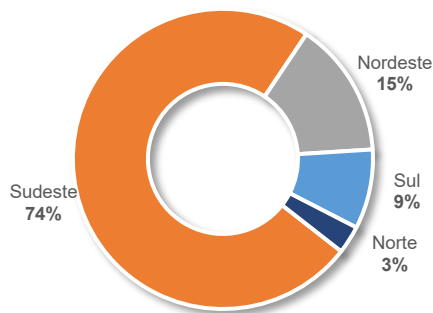


Gráfico 1 – ABL por Região do Brasil

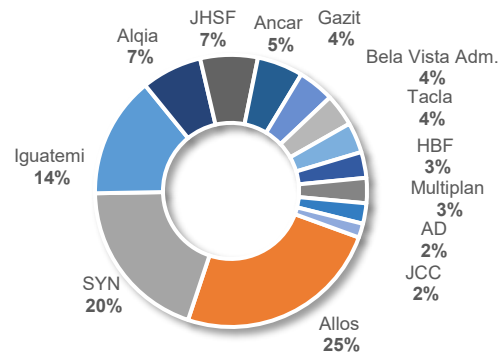
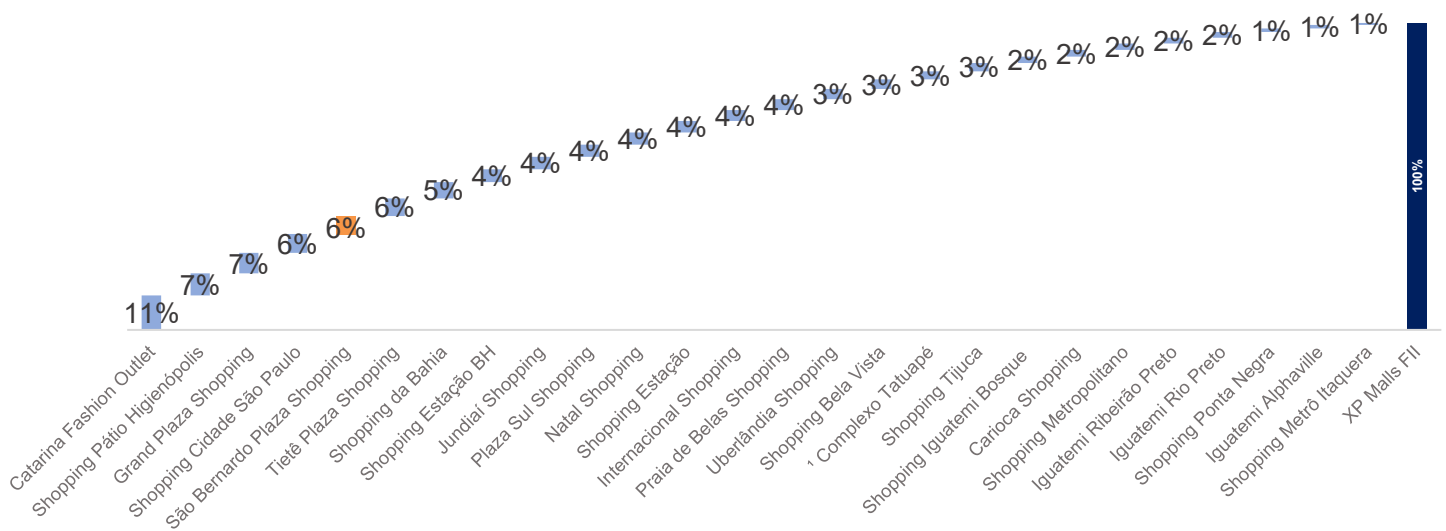


Gráfico 2 – ABL por Administradora



¹ Complexo Tatuapé: Shopping Metrô Tatuapé + Shopping Metrô Boulevard Tatuapé

Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping Center do Portfólio em 2026

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

Atenciosamente,

São Paulo, 26 de outubro de 2026

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)