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 assinou Memorandos de Entendimento ("MOUs") para aquisição de ativos ("Transação") 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 com subsidiárias do grupo **IGUATEMI S.A.** ("Iguatemi" e, em conjunto com BBIG, "Vendedores").

Participação a ser alienada pelo BBIG:

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

Participações a serem 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$ 78.620.485,16 (Setenta e Oito Milhões, Seiscentos e Vinte mil, Quatrocentos e Oitenta e Cinco reais e Dezesseis centavos); e (ii) compensação de créditos mediante subscrição de cotas do Fundo pelos Vendedores em futura emissão do XP Malls, no montante de R$ 359.284.554,81

(Trezentos e Cinquenta e Nove Milhões, Duzentos e Oitenta e Quatro Mil, Quinhentos e Cinquenta e Quatro Reais e Oitenta e um 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").

A conclusão da Transação está sujeita a celebração dos documentos definitivos, aprovação pelo Cade – Conselho Administrativo de Defesa Econômica, conclusão do processo de *due diligence*, entre outras condições precedentes usuais em transações dessa natureza.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 10 de dezembro de 2025

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)