

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 alienação total das suas ações da SPE Cidade Jardim Shops S.A. que correspondem a 30,00% (trinta por cento) de participação no Shops Jardins (“Ativo”) para o fundo de investimento **JHSF CAPITAL MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Comprador” ou “FII JCCJ11”).

O valor total da transação é de R\$ 20.000.018,36 (vinte milhões, dezoito reais e trinta e seis centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

- (i) Parcela de R\$ 20.000.018,36 (vinte milhões, dezoito reais e trinta e seis centavos) paga na presente data por meio da compensação de créditos entre o saldo a receber do XP Malls e a pagar do Comprador, mediante subscrição de cotas pelo Fundo na 3ª emissão do FII JCCJ11 (“Parcela”);

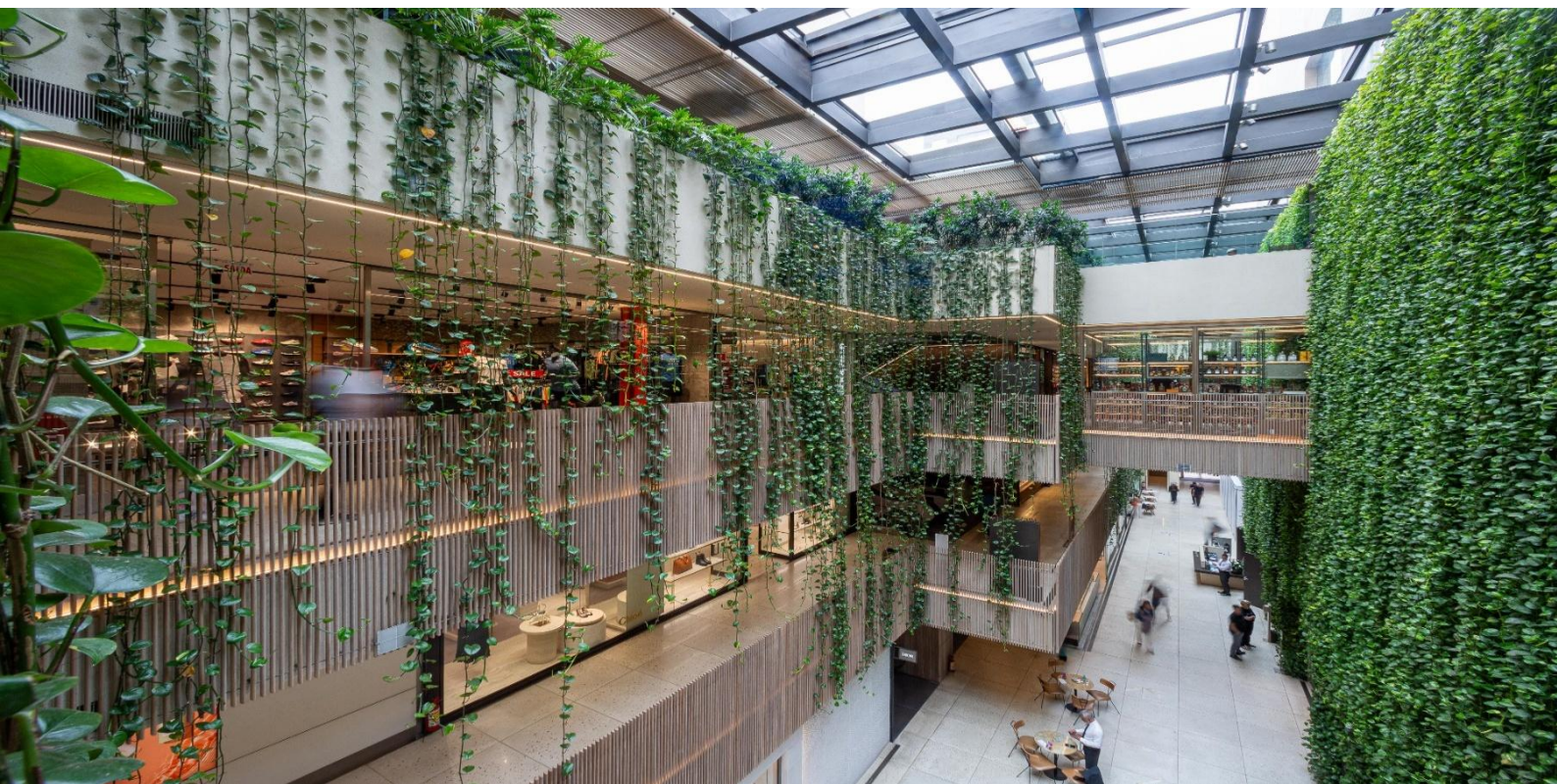
Shops Jardins



Shops Jardins

O Shops Jardins é um empreendimento de varejo de alto padrão localizado na região do Jardins em São Paulo-SP, com aproximadamente 4.600 m² de área bruta locável (“ABL”). O ativo possui posicionamento voltado para o público de alta renda, com um mix qualificado de lojas, serviços e operações gastronômicas.

Durante o período em que integrou o portfólio de ativos do XP Malls, o Shops Jardins contribuiu para a diversificação geográfica e de perfil de consumo. Por outro lado, com a evolução do tamanho do Fundo, dada a sua menor escala e características mais nichadas, o Ativo atualmente apresenta baixa representatividade nos resultados consolidados do XP Malls, correspondendo a menos de 1% do *NOI* do portfólio.



Diferenciais da Transação para o XP Malls

A transação está alinhada a estratégia de gestão ativa de portfólio do XP Malls, com foco na reciclagem de ativos e na otimização da alocação de capital em *shopping centers* de maior relevância operacional e potencial de geração de resultado. Considerando a baixa representatividade do empreendimento para o XP Malls, a transação permite consolidar a estrutura do portfólio, reduzindo a exposição a ativos não *core* da estratégia do Fundo, além de reforçar a concentração em *shopping centers* dominantes e de maior escala.

Como parte da estrutura da operação, o XP Malls receberá cotas do FII JCCJ11, um fundo listado com exposição ao segmento de alta renda, portfólio qualificado e maior liquidez em comparação a detenção direta ao Ativo. Essa dinâmica reforça o caráter estratégico da transação, uma vez que combina a reciclagem do Ativo com a realocação eficiente de capital.

Impactos Financeiros e Operacionais para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o ganho de capital da transação será de aproximadamente R\$ 1.705.438,28 (um milhão, setecentos e cinco mil, quatrocentos e trinta e oito reais e vinte e oito centavos), representando assim aproximadamente R\$ 0,03/cota (três centavos por cota), considerando a quantidade total de cotas do Fundo até a presente data.

Demonstramos nos gráficos a seguir a diversificação do portfólio do XP Malls, considerando a ABL de propriedade do Fundo, por administrador dos *shopping centers* e por região do país, além da expectativa de contribuição de cada *shopping center* para o NOI do Fundo no ano de 2026, de acordo com os respectivos orçamentos dos ativos do Fundo.

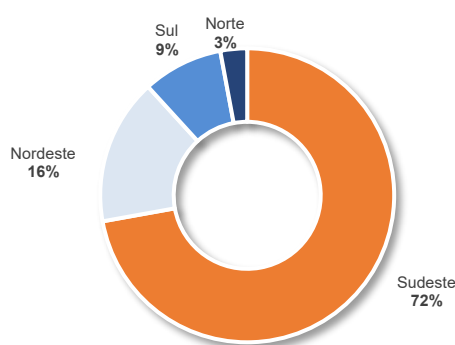


Gráfico 1 – ABL por Região do Brasil

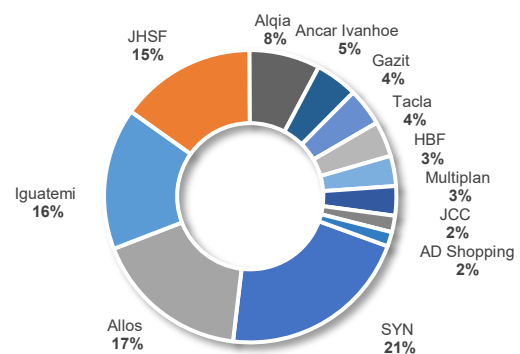
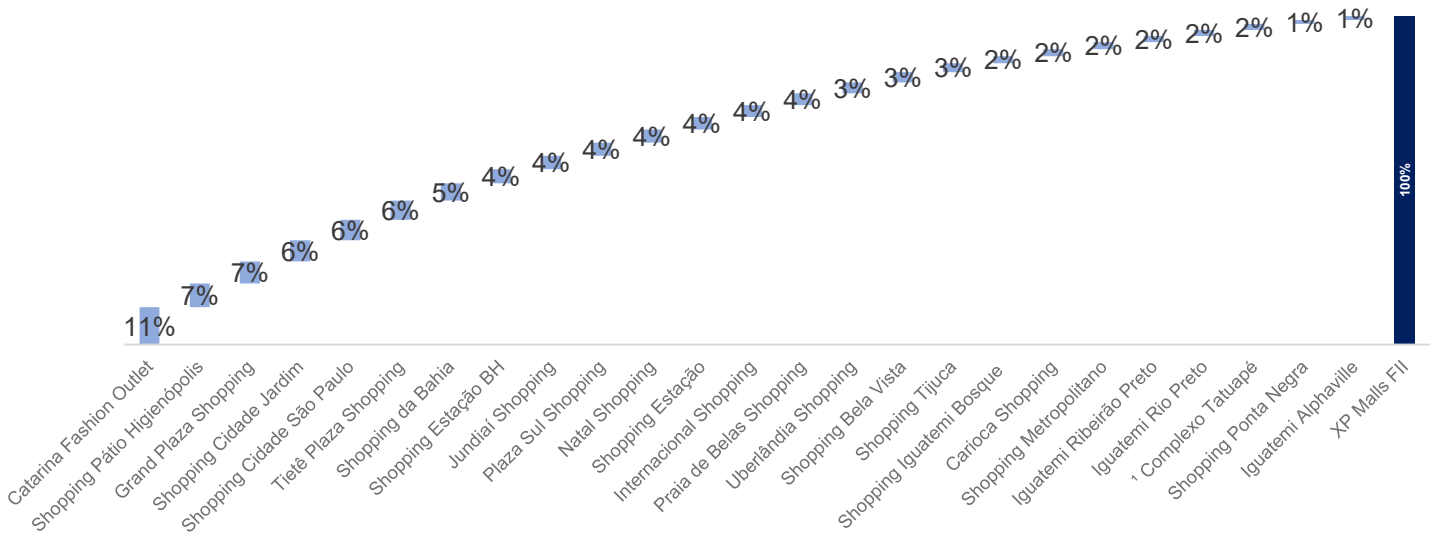


Gráfico 2 – ABL por Administradora



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

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

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

Atenciosamente,

São Paulo, 04 de maio de 2026

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)