

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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, 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 um Memorando de Entendimentos vinculante (“MOU”) com a JHSF Participações S.A. (“JHSF”) para aquisição, direta e/ou indireta, de participação nos empreendimentos imobiliários a seguir listados e detidos atualmente pela JHSF (“Transação” ou “Aquisições”).

*Shops Faria Lima**Catarina Fashion Outlet*

A Transação é composta pelos ativos abaixo:

- (i) 7,99% da Expansão III do Catarina Fashion Outlet, localizada em São Roque/SP (“Exp CFO”), empreendimento no qual o XP Malls já possui participação. Com esse aumento de participação na Exp CFO, o XP Malls passa a ter 39,99% de todo o empreendimento;
- (ii) 32,50% de veículos de investimento que possuem participação no Shops Faria Lima, localizado em São Paulo/SP (“FLS”);
- (iii) 14,31% do Shopping Bela Vista, localizado em Salvador/BA (“SBV”), empreendimento no qual o XP Malls já possui participação;
- (iv) 22,01% do Shopping Ponta Negra, localizado em Manaus/AM (“SPN”), empreendimento no qual o XP Malls já possui participação.

O valor total da Transação que será desembolsado é de R\$ 443.148.549,00 (quatrocentos e quarenta e três milhões, cento e quarenta e oito mil, quinhentos e quarenta e nove reais), subdividido em quatro parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- (i) Sinal de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), pagos na data de hoje, em função da assinatura do MOU ("Sinal");
- (ii) Parcela de R\$ 129.514.250,00 (cento e vinte e nove milhões, quinhentos e catorze mil, duzentos e cinquenta reais) na data de assinatura dos documentos definitivos ("Primeira Parcela");
- (iii) Parcela de R\$ 113.520.750,00 (cento e treze milhões, quinhentos e vinte mil, setecentos e cinquenta reais) em dezembro de 2024, corrigida pelo IPCA – IBGE, a partir da data de assinatura dos documentos definitivos ("Segunda Parcela");
- (iv) Parcela de R\$ 170.113.549,00 (cento e setenta milhões, cento e treze mil, quinhentos e quarenta e nove reais), reajustada conforme variação do INCC e paga conforme a evolução do cronograma de obras do empreendimento Shops Faria Lima ("Parcela FL Shops"), cuja previsão é que aconteça de julho de 2024 até junho de 2026.

O Shops Faria Lima será um ativo icônico desenvolvido em uma das regiões mais valorizadas do país, a esquina da Avenida Faria Lima com a Rua Leopoldo Couto de Magalhães, em São Paulo/SP. O shopping center será voltado para o público *high end* e irá contar com diversas opções de restaurantes, lojas de marcas nacionais, internacionais, além de torre corporativa acima e integrada com o shopping center. O FLS possui previsão de inauguração pela JHSF no 2º semestre de 2026. Atualmente, o XP Malls já possui um CRI conversível em participação do FL Shops ("CRI FL Shops") com o valor nominal de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Após a conversão do CRI FL Shops, somado ao aporte decorrente da Parcela FL Shops durante a construção do empreendimento, a participação do Fundo atingirá então os 32,50% acima descritos nos veículos de investimentos que possuem participação no Shops Faria Lima.

As Aquisições aumentam a diversificação da base de resultados do Fundo, além de reforçar a parceria com a JHSF, uma das principais empresas do setor imobiliário no Brasil.

A consumação da Transação está sujeita à celebração dos documentos definitivos, aprovação pelo CADE - Conselho Administrativo de Defesa Econômica, conclusão satisfatória do processo de *due diligence* e demais condições usuais em transações dessa natureza.

Tão logo a Transação seja concluída, o Fundo divulgará novas informações ao mercado.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 13 de maio de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)