

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 concluiu em 14 de abril de 2025 a aquisição (“Transação” ou “Aquisição”) de 10,04% (dez vírgula zero quatro por cento) do Shopping Pátio Higienópolis (“Ativo” ou “SPH”).

Acesse o vídeo sobre o Fato Relevante [aqui](#).



Shopping Pátio Higienópolis

O valor total da Transação que será desembolsado é de R\$ 243.685.458,40 (duzentos e quarenta e três milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos), a ser pago pelo XP Malls, conforme parcelamento abaixo:

- I. Parcela de R\$ 170.579.820,88 (cento e setenta milhões, quinhentos e setenta e nove mil, oitocentos e vinte reais e oitenta e oito centavos), correspondente a 70% do valor total da Transação (“Parcela à Vista”);
- II. Parcela de R\$ 36.552.818,76 (trinta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e seis centavos) a ser paga no 1º aniversário da Parcela à Vista, corrigida a partir da data de conclusão da Transação pela variação do CDI (“Primeira Parcela”); e

- III. Parcela de R\$ 36.552.818,76 (trinta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e seis centavos) a ser paga no 2º aniversário da Parcela à Vista, corrigida a partir da data de conclusão da Transação pela variação do CDI ("Segunda Parcela").

O pagamento da Parcela à Vista se deu por meio da subscrição de CRIs conversíveis, que serão remunerados conforme resultado de *NOI* Caixa do Ativo, e que serão convertidos em participação indireta de sociedade que será detentora de 10,04% do Ativo.

Sobre o Ativo

O Shopping Pátio Higienópolis é considerado um *trophy asset* no setor de *shopping centers* do Brasil. O ativo foi inaugurado em 1999, e destaca-se pelo projeto arquitetônico que se relaciona com os casarões e edifícios modernistas do entorno, mas ao mesmo tempo oferece um toque moderno e sofisticado. Sua localização, em um dos bairros mais tradicionais de São Paulo, o torna o principal centro de compras e encontro da população da área e arredores, mas também é um destino turístico importante de São Paulo com foco no público A e B.

O empreendimento possui vários *cases* de sucesso ao longo de sua história como o projeto de revitalização da casa Nhonô, o Teatro Uol e o terraço. Em seu recente *retrofit*, trouxe um espaço de convivência e restaurantes, além da qualificação das suas opções comerciais. O *shopping center* conta com 34.992 m² de Área Bruta Locável ("ABL"), divididos entre 287 lojas, com marcas internacionais e nacionais exclusivas, como por exemplo a primeira loja conceito da Zara.



Casa Nhonô



Vão Central



Fachada



Entrada



Rooftop



Projeto Zara

Diferenciais da Transação para o XP Malls

Para o XP Malls, a Aquisição do Shopping Pátio Higienópolis é emblemática, pela importância do Ativo no setor e na composição de um portfólio imobiliário cada vez mais qualificado e capaz de gerar resultado no longo prazo aos seus cotistas. A Transação reforça a estratégia da gestão de adquirir ativos com mais de 15.000 m² de ABL total, administrados por grandes *players* que sejam sócios dos respectivos empreendimento.

A Transação significa uma potencial melhoria nos indicadores financeiros e operacionais do portfólio, além de aumentar a exposição do *NOI* Caixa (projeção dos próximos 12 meses) no Sudeste, região *core* do varejo nacional. Adicionalmente, a administração da Iguatemi no Ativo é um grande diferencial, uma vez que é uma das companhias mais qualificadas no setor de *shopping centers* no Brasil.

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o *yield* do primeiro ano da Transação será de aproximadamente 11%, considerando a distribuição de resultado do *shopping center* nos próximos 12 meses e o pagamento da Parcela à Vista.

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 para o *NOI* do Fundo nos próximos 12 meses.

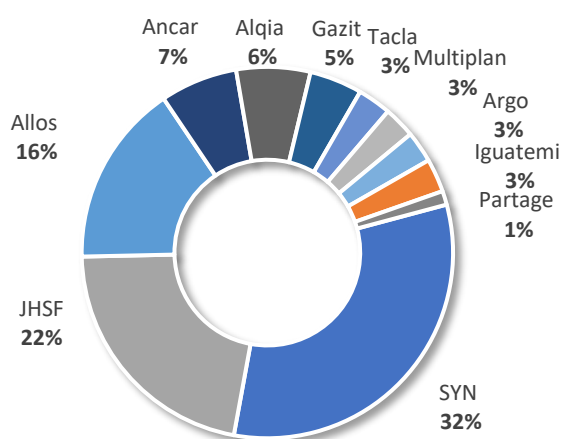


Gráfico 1 – ABL por Administradora

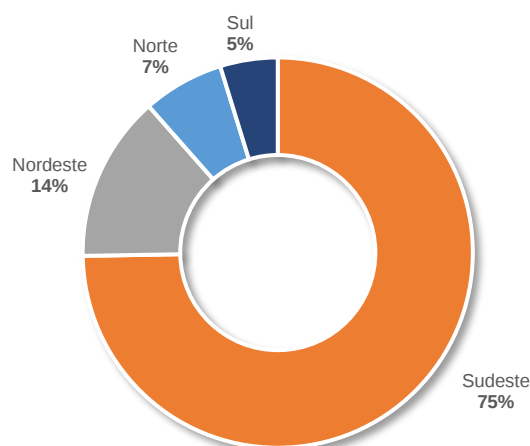
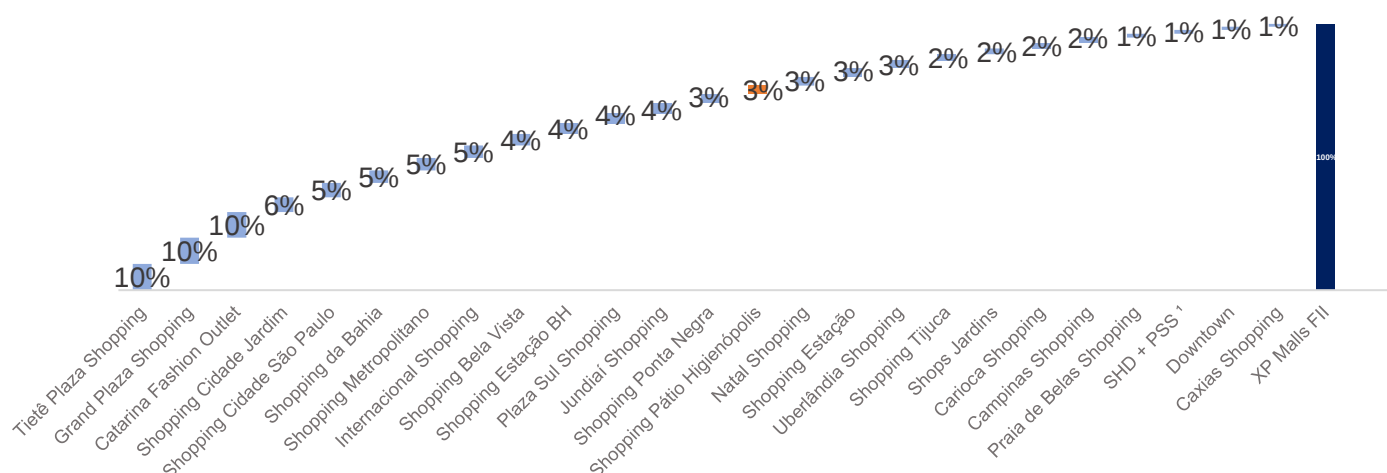


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil



¹ PSS = Partage Santana Shopping e SHD = Shopping D

Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional e financeira dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo bem como da geração de caixa por meio de quaisquer investimentos realizados pelo XP Malls, respeitando os termos do Regulamento do Fundo. Assim, vale ressaltar que os valores mencionados acima são estimativas atuais da Gestora e Administradora, não sendo, em nenhuma hipótese, uma garantia de rentabilidade, observado ainda que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% do resultado operacional, distribuindo 95% do resultado semestral em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

A gestora e administradora manterão o mercado informado acerca do processo de conversão dos CRIs conforme mencionado acima.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 14 de abril de 2025

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)