

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”), em complemento ao [Fato Relevante](#) publicado em 13 de maio de 2024, comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo assinou, até a presente data, os contratos de compra e venda (“CCVs”) para as aquisições (“Transação”), diretas das participações de 7,99% (sete vírgula noventa e nove por cento) da Expansão III do Catarina Fashion Outlet, 14,31% (quatorze vírgula trinta e um por cento) do Shopping Bela Vista e indireta de 22,01% (vinte e dois vírgula um centésimo por cento) do Shopping Ponta Negra (“Ativos”), anteriormente detidas por empresas do grupo econômico da JHSF Participações (“JHSF”).

A aquisição de participação no empreendimento FL Shops (“FLS”) encontra-se em fase final de discussão para que seja concluída. O FLS será um ativo icônico, em uma das esquinas mais *premium* de São Paulo (Av. Faria Lima x Rua Leopoldo Couto de Magalhães) com alto fluxo de pessoas diário. Tão logo a aquisição do FLS seja concluída o mercado será informado.



Shopping Bela Vista



Expansão III – Catarina Fashion Outlet



Shopping Ponta Negra

Transação

O valor total da Transação é de R\$ 273.035.000,00 (duzentos e setenta e três milhões, trinta e cinco mil reais) e o pagamento será feito pelo XP Malls, conforme parcelamento abaixo:

- I. Sinal pago no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) no dia 13 de maio de 2024, conforme previsto em [Fato Relevante](#), publicado anteriormente;
- II. montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) pagos na presente data;
- III. montante de R\$ 101.621.000,00 (cento e um milhões, seiscentos e vinte e um mil reais) a ser pago quando da conclusão de certas condições precedentes, conforme previsto nos CCVs;
- IV. montante de R\$ 116.414.000,00 (cento e dezesseis milhões, quatrocentos e catorze mil reais), a ser pago em 16 de dezembro de 2024, com correção por IPCA-IBGE desde a data de assinatura dos respectivos CCVs de cada um dos Ativos até a data de pagamento.

A Transação contempla um portfólio composto por um ativo consolidado (Catarina Fashion Outlet), sendo inclusive o maior contribuinte de NOI para o Fundo, e outros com viés de crescimento, trazendo *upsides* para o futuro. Além disso, fortalece a presença do XP Malls em capitais de estado, onde temos os maiores níveis de concentração de renda no país.

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 22.709.424,15 (vinte e dois milhões, setecentos e nove mil, quatrocentos e vinte e quatro reais, quinze centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,41/cota (quarenta e um centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo na presente data.

Demonstramos nos gráficos a seguir a diversificação do portfólio do XP Malls, considerando a ABL (área bruta locável) 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.

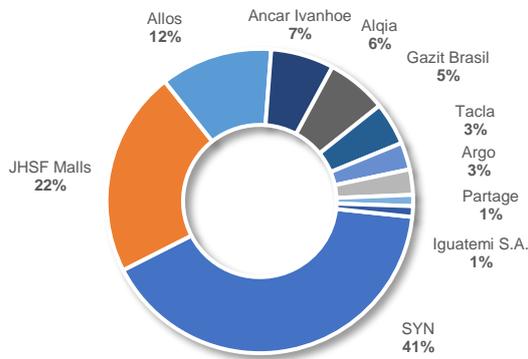


Gráfico 1 – ABL por Administradora

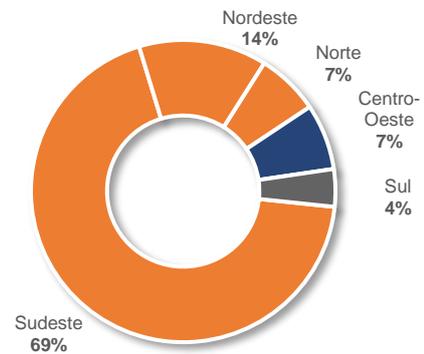


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

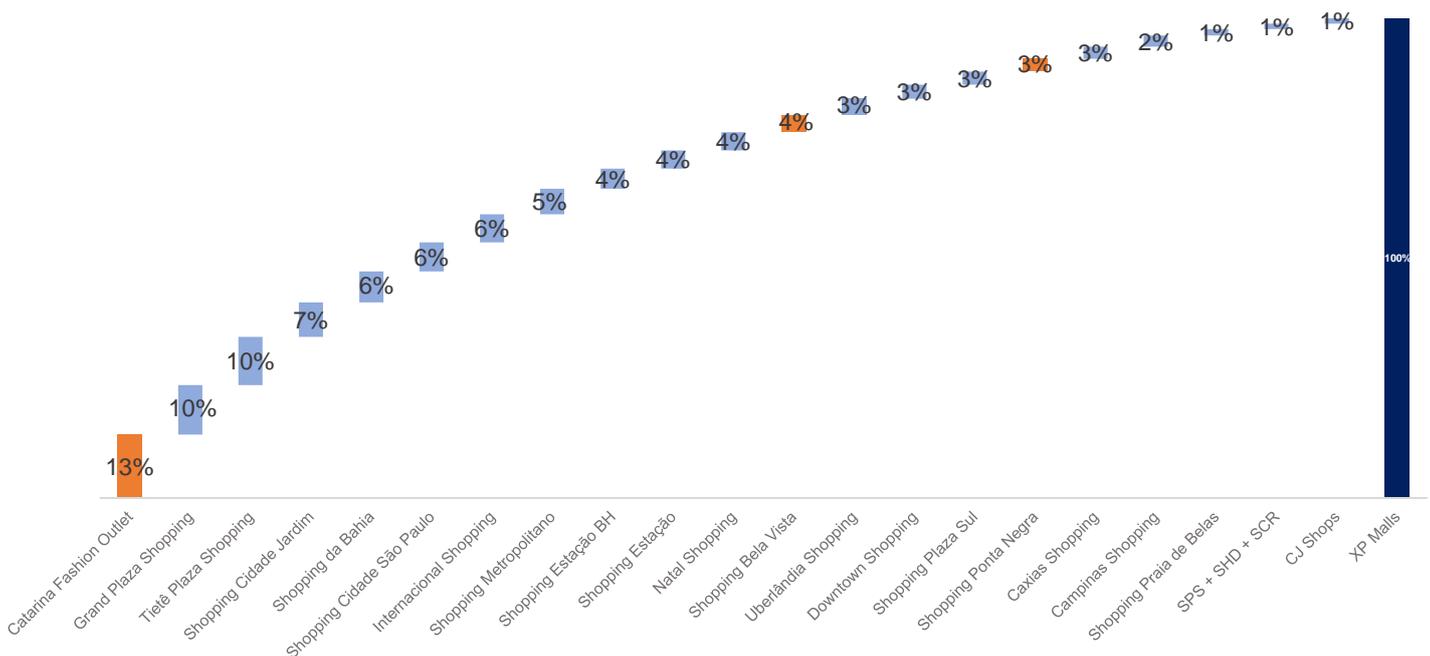


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional e financeira dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, como um todo, 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.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 04 de julho de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)