

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 27 de junho de 2024 as aquisições, diretas ou indiretas, de participações nos empreendimentos imobiliários anteriormente detidas pela SYN PROP E TECH S.A. (“SYN”), conforme anunciado em [Fato Relevante](#) na data de 27 de fevereiro de 2024 (“Transação” ou “Aquisição”).

O valor total da Transação é de R\$ 2.118.125.000,00 (dois bilhões, cento e dezoito milhões, cento e vinte cinco mil reais) para a aquisição de 51,00% (cinquenta e um por cento) do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP (“GPS”), 32,00% (trinta e dois por cento) do Shopping Cidade São Paulo, localizado em São Paulo/SP (“CSP”), 90,00% (noventa por cento) do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP (“TPS”), 70,00% (setenta por cento) do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“SMB”), 85,00% (oitenta e cinco por cento) do Shopping Cerrado, localizado em Goiânia/GO (“SCR”) e 23,00% (vinte e três por cento) do Shopping D, localizado em São Paulo/SP (“SHD”). O desembolso será realizado em três parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- (i) Sinal (conforme definido no [Fato Relevante](#) de 27 de fevereiro de 2024) e parcela inicial, pagos no montante de R\$ 1.076.004,00 (um bilhão, setenta e seis milhões, quatro mil reais) até a presente data em função da assinatura dos documentos definitivos (“Primeira Parcela”);
- (ii) Parcela de R\$ 412.408.000,00 (quatrocentos e doze milhões, quatrocentos e oito mil reais) em dezembro de 2024, corrigida por CDI a partir desta data (“Segunda Parcela”); e
- (iii) Parcela de R\$ 629.713.000,00 (seiscentos e vinte e nove milhões, setecentos e treze mil reais) em dezembro de 2025, corrigida pelo CDI a partir desta data (“Terceira Parcela”).

Sobre os Shoppings envolvidos na Transação

Grand Plaza Shopping



Grand Plaza Shopping

O Grand Plaza Shopping foi inaugurado em 1997, no centro comercial de Santo André localizado no ABC paulista, região metropolitana de São Paulo. A localização estratégica em uma das principais vias do município (Avenida Industrial), próxima da Estação Multimodal (ônibus e trem) de Santo André, auxilia a irrigar o fluxo de pessoas do *shopping center* e facilitar o acesso a potenciais clientes.

O ativo possui aproximadamente 70.000 m² de ABL, oferecendo aos mais de 1,4 milhão de visitantes mensais um mix de lojas com 350 operações dos mais variados segmentos (restaurantes, serviços, academia e varejo). Nos últimos anos, o *shopping center* recebeu diversas premiações e certificações, incluindo o prêmio da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) 2019, conferido pela categoria Tecnologia e Inovação.



Entrada



Praça de alimentação



Corredor Lateral

Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade São Paulo

Inaugurado no ano de 2015, o Shopping Cidade São Paulo é considerado um ativo icônico, devido a sua arquitetura moderna e localização estratégica (Av. Paulista), fator que contribui para o alto fluxo de pessoas no ativo.

Com a Transação, o Fundo aumenta sua participação no Shopping Cidade São Paulo de 8,00% (oito por cento) para 40,00% (quarenta por cento). O ativo é pioneiro em surpreender o cliente com experiências cada vez mais criativas, por meio de ações, eventos, além de facilitar a jornada de compra do cliente através da multicanalidade.

O empreendimento possui aproximadamente 17.000 m² de ABL em 6 andares, onde são distribuídas as mais de 150 lojas de seu mix completo, com opções em diversos segmentos do varejo. O ativo é um dos poucos no país que possui o certificado *LEED Gold – Core & Shell*, característica que demonstra a qualidade do ativo. Além disso, o Shopping Cidade São Paulo possui um projeto de expansão, já em desenvolvimento, que aumentará a sua ABL em aproximadamente 28,00% (vinte e oito por cento).



Entrada



Praça de alimentação



Vão Central

Tietê Plaza Shopping



Tietê Plaza Shopping

O Tietê Plaza Shopping foi inaugurado em 2013 e desde então tem sido o centro de compras de referência aos moradores da zona noroeste da Cidade de São Paulo, que é compreendida por 16 bairros. A sua localização na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães (elo entre as Marginais Pinheiros e Tietê) é estratégica para o fácil acesso aos visitantes.

O *shopping center* possui uma área de aproximadamente 37.000 m² de ABL distribuídas em 3 pavimentos e 201 lojas que oferecem opções de grandes marcas do varejo. Adicionalmente, o ativo conta, dentre outras operações, com sete modernas salas de cinema, parque de diversões e atrações diferenciadas durante todo o ano. Na parte de gastronomia, o shopping conta com uma praça de alimentação completa, além de seis restaurantes.

Alinhado com as tendências globais ESG, o Tietê Plaza Shopping possui o certificado *LEED Silver – Core & Shell*, que garante ao empreendimento rígidas normas de economia e sustentabilidade.



Fachada



Vista Panorâmica Interna



Hall de Entrada

Shopping Metropolitan Barra



Shopping Metropolitan Barra

O Shopping Metropolitan Barra foi inaugurado em dezembro de 2013 em uma das regiões que mais cresce e recebe investimentos do Rio de Janeiro (RJ). Atualmente, essa região atravessa um forte movimento de verticalização com o lançamento de diversos empreendimentos residenciais.

O ativo possui uma ABL de aproximadamente 44.035 m² com um mix completo de lazer, gastronomia, serviços e vestuário. A arquitetura do *shopping center* é um dos seus principais diferenciais com quatro praças posicionadas nas extremidades das direções norte-sul e leste-oeste, responsáveis pela distribuição harmônica do fluxo de pessoas no ativo.



Entrada



Praça de alimentação



Corredor Central

Shopping Cerrado



Shopping Cerrado

O Shopping Cerrado está situado na região Centro-Oeste, que, de acordo com o IBGE, possui uma renda domiciliar per capita (2023) de R\$1.909, acima da média nacional de R\$ 1.625. O empreendimento inaugurou em 2016, sendo Goiânia uma das capitais com o maior crescimento populacional do país, fator que contribui para a performance positiva do varejo.

O ativo é referência em entretenimento, sempre realizando eventos inéditos e inovadores para seus clientes. Sua ABL de 28.000 m² contempla espaços dedicados a interação e descontração, uma área de alimentação completa, integrada e o cinema mais moderno da cidade. O seu mix de lojas conta com 140 operações de diversos segmentos, contribuindo com a experiência do consumidor.



Entrada



Praça de alimentação



Corredor Lateral

Shopping D



Shopping D

Inaugurado há aproximadamente 30 anos, o Shopping D atende a região norte de São Paulo como um centro de compras, entretenimento e gastronomia. A sua localização estratégica na Avenida Cruzeiro do Sul, próximo a Marginal Tietê, pontos de ônibus e às linhas 1-Azul do metrô e 7-Rubi da CPTM, é um dos seus principais diferenciais.

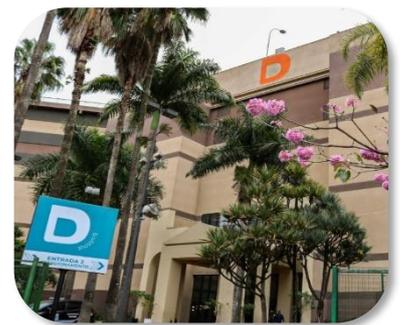
O *shopping center* possui uma área bruta locável (ABL) de aproximadamente 30.000 m² em 3 andares, 150 lojas, além de atrações exclusivas voltadas para o lazer de seu público. Recentemente, a sua fachada atravessou um processo de *retrofit* para modernização do empreendimento. Por fim, o ativo oferece soluções para o cotidiano de maneira rápida, prática e confortável com uma unidade do Poupatempo Canindé e um estacionamento com mais de 1.500 vagas.



Visão Panorâmica



Entrada



Visão Lateral

Diferenciais da Transação para o XP Malls

A Aquisição é a maior transação da história do Fundo, adquirindo *shopping centers* relevantes no cenário nacional e que representam uma potencial melhoria nos indicadores financeiros e operacionais do portfólio.

O XP Malls aumentará a sua diversificação geográfica, inserindo-se na região Centro-Oeste, no estado com uma das maiores renda per capita da região. Além disso, o Fundo aumenta a exposição de NOI Caixa (projeção dos próximos 12 meses) no Sudeste de 69,00% (sessenta e nove por cento) para 77,00% (setenta e sete por cento) do total do Fundo, sendo essa uma região *core* para o varejo nacional em função da concentração de renda e PIB do 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\$ 159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 2,80/cota (dois reais e oitenta 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.

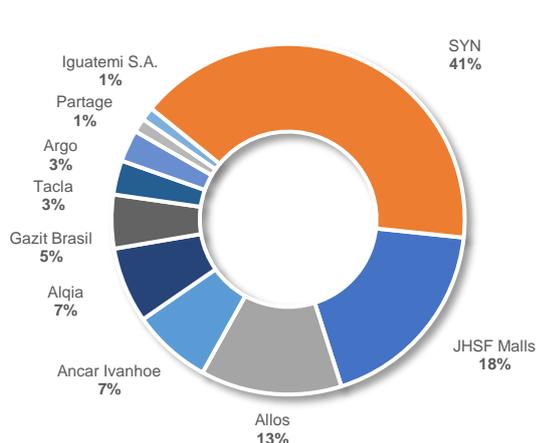


Gráfico 1 – ABL por Administradora

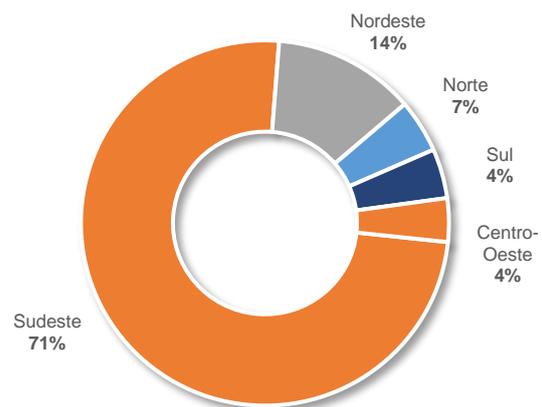


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

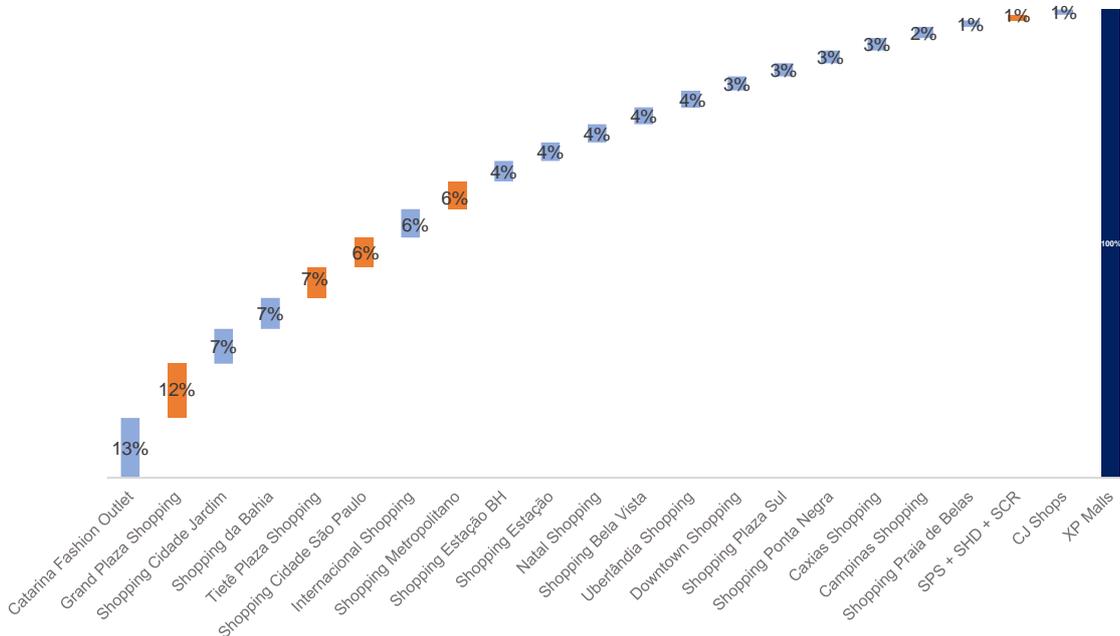


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional e financeira dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo 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, 27 de junho de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)