

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 na presente data o contrato de compra e venda para a aquisição de 12,86% (doze vírgula oitenta e seis por cento) do Shopping FL Shops (“Shopping” ou “SFL”) e 19,46% (dezenove vírgula quarenta e seis por cento) do Projeto Multiuso (“Torre FL Shops” ou “TFL”) cujo montante financeiro total será de R\$ 179.147.829,00 (cento e setenta e nove milhões, cento e quarenta e sete mil, oitocentos e vinte e nove reais) reajustados pela variação mensal do INCC desde a presente data, que serão desembolsados ao longo do desenvolvimento e construção do projeto (“Transação” e “Aquisição”), conforme anunciado em [Fato Relevante](#) na data de 13 de maio de 2024.

*Shops Faria Lima*

Esse complexo imobiliário será um marco para o setor de *real estate* de luxo, devido sua localização privilegiada na esquina da Avenida Faria Lima com a Rua Leopoldo Couto de Magalhães, em São Paulo/SP, *mix* de lojas com diversas marcas exclusivas nacionais e internacionais, além de operações diferenciadas de gastronomia.

As obras do *Shopping* estão em curso e possuem previsão de inauguração no 2º semestre de 2026. Atualmente, o XP Malls já possui um CRI conversível em participação (“CRI FL Shops”) no empreendimento com o valor nominal de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Após a conversão do CRI FL Shops em participação no projeto, somado aos aportes decorrentes da Transação, a participação total do Fundo será de 32,50% (trinta e dois vírgula cinquenta por cento) na Torre FL Shops e 21,47% (vinte e um vírgula quarenta e sete por cento) no *Shopping*. O complexo imobiliário será administrado pela JHSF, empresa com vasto *track*

record no mercado de *real estate* e do varejo de luxo, além do desenvolvimento com sucesso de diversos *cases* únicos e icônicos nos últimos anos, como o Shopping Cidade Jardim e o Catarina Fashion Outlet.

Diferenciais da Transação para o XP Malls

A Transação reforça o caráter de gestão ativa do Fundo na busca de ativos de qualidade operacional e estratégica que tenham potencial de geração de valor para os seus cotistas no longo prazo. Adicionalmente, a Aquisição representa o reforço do pilar estratégico do XP Malls em adquirir participações minoritárias de ativos que são administrados pelas maiores empresas de *shopping centers* do Brasil que também sejam sócias nos empreendimentos.

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 no primeiro ano após a inauguração do empreendimento será de, aproximadamente, R\$ 25.836.438,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e trinta e seis mil, quatrocentos e trinta e oito reais), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,47/cota (quarenta e sete 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 no primeiro ano após a inauguração do empreendimento.

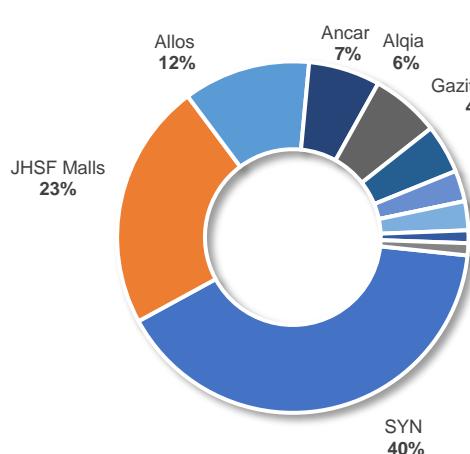


Gráfico 1 – ABL por Administradora

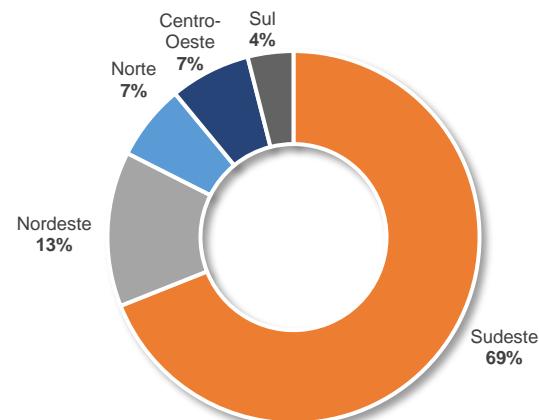


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

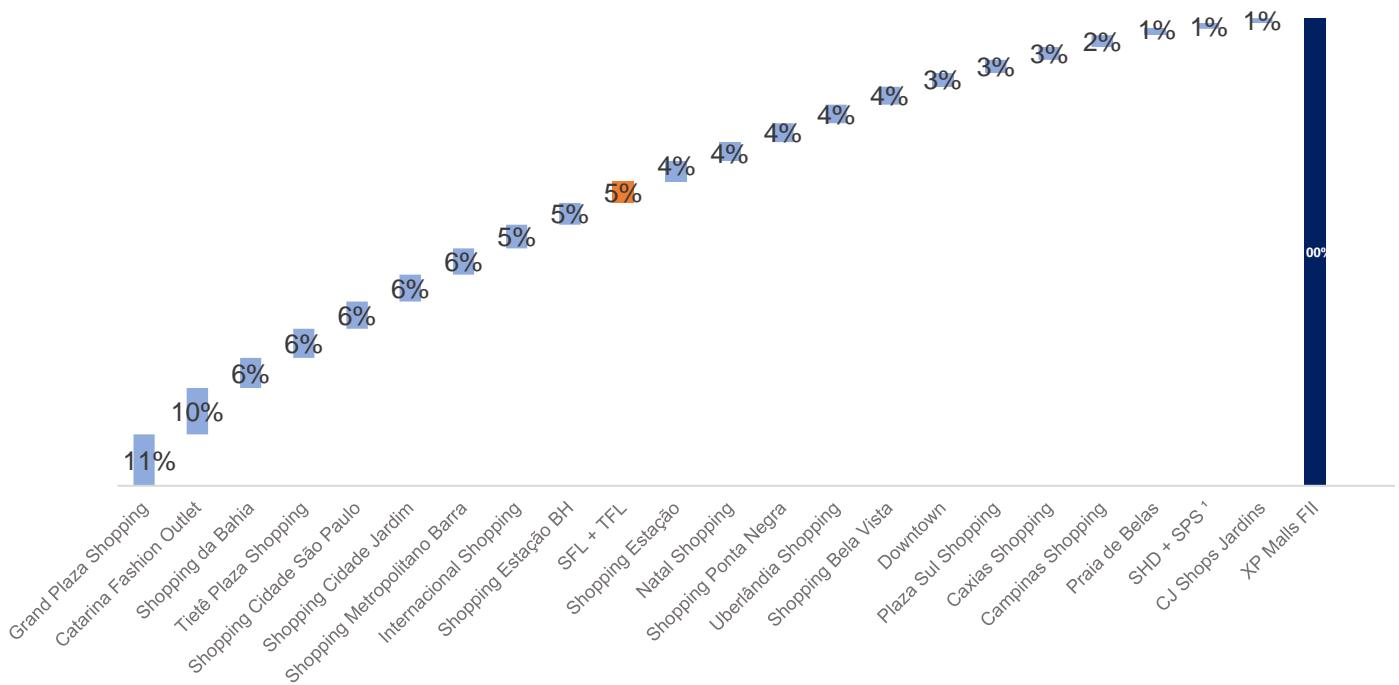


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

¹ SHD = Shopping D, SPS = Santana Parque Shopping, SFL = Shopping FL Shops e TFL = Projeto Multiuso

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.

Atenciosamente,

São Paulo, 13 de novembro de 2024

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
 (Gestora do Fundo)