

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 07/03/24, comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu em 26 de junho de 2024 a aquisição (“Transação” ou “Aquisição”) de 40,00% (quarenta por cento) do capital social da Rec Mall Uberlândia S.A. sociedade de propósito específico proprietária da totalidade do Uberlândia Shopping (“Ativo”) e conseqüentemente da mesma participação no Ativo.

Transação do Uberlândia Shopping



Uberlândia Shopping

O valor total da Transação (sem considerar possível *earn-out*, conforme descrito abaixo) é de R\$ 152.001.781,00 (cento e cinquenta e dois milhões, um mil, setecentos e oitenta e um reais), a ser pago pelo XP Malls, conforme parcelamento abaixo:

- I. o montante de R\$ 98.801.158,00 (noventa e oito milhões, oitocentos e um mil, cento e cinquenta e oito reais) na presente data (“Data da Primeira Parcela”);
- II. o montante de R\$ 53.200.623,00 (cinquenta e três milhões, duzentos mil, seiscentos e vinte e três reais), em 180 dias após a Data da Primeira Parcela (“Data da Segunda Parcela”), com correção por IPCA-IBGE desde a presente data até a data do pagamento;

Caso aplicável, poderá ocorrer o pagamento de um possível *earn-out*, sujeito ao atingimento de certas métricas operacionais do Uberlândia Shopping nos 12 meses subsequentes à Data da Primeira Parcela, conforme acordado nos documentos finais da Transação.

Diferenciais da Transação para o XP Malls

A Transação expande ainda mais a diversificação geográfica do Fundo e reforça a sua presença na região Sudeste e em um dos estados mais relevantes do país (Minas Gerais). Adicionalmente, a transação está alinhada com os pilares estratégicos da tese de investimento do XP Malls, de adquirir ativos com mais de 15.000 m² de ABL total, administrados por grandes *players* que sejam sócios dos respectivos empreendimentos, sendo a Alqia (administradora do Ativo) pertencente ao mesmo grupo econômico da sócia do empreendimento, gerando alinhamento de interesses. O Ativo é o primeiro do XP Malls administrado pela Alqia, que passa a ter 10 administradores diferentes em seu portfólio.

A conclusão da Transação representa mais uma etapa do ciclo de alocação de recursos da 10ª Emissão de Cotas do XP Malls.

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\$ 14.603.571,12 (quatorze milhões, seiscentos e três mil, quinhentos e setenta e um reais e doze centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,26/cota (vinte e seis centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo na presente data.

Demonstramos nos gráficos a seguir 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.

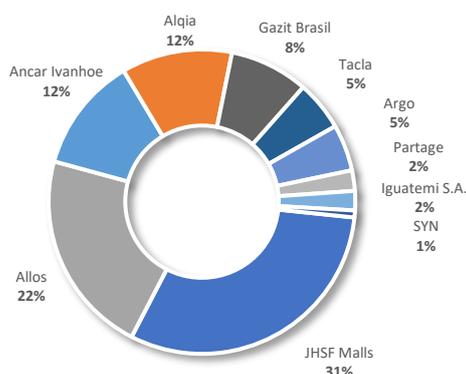


Gráfico 1 – ABL por Administradora

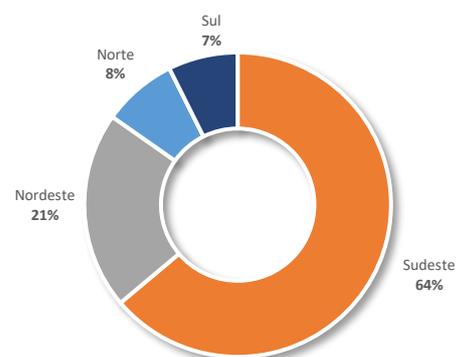


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

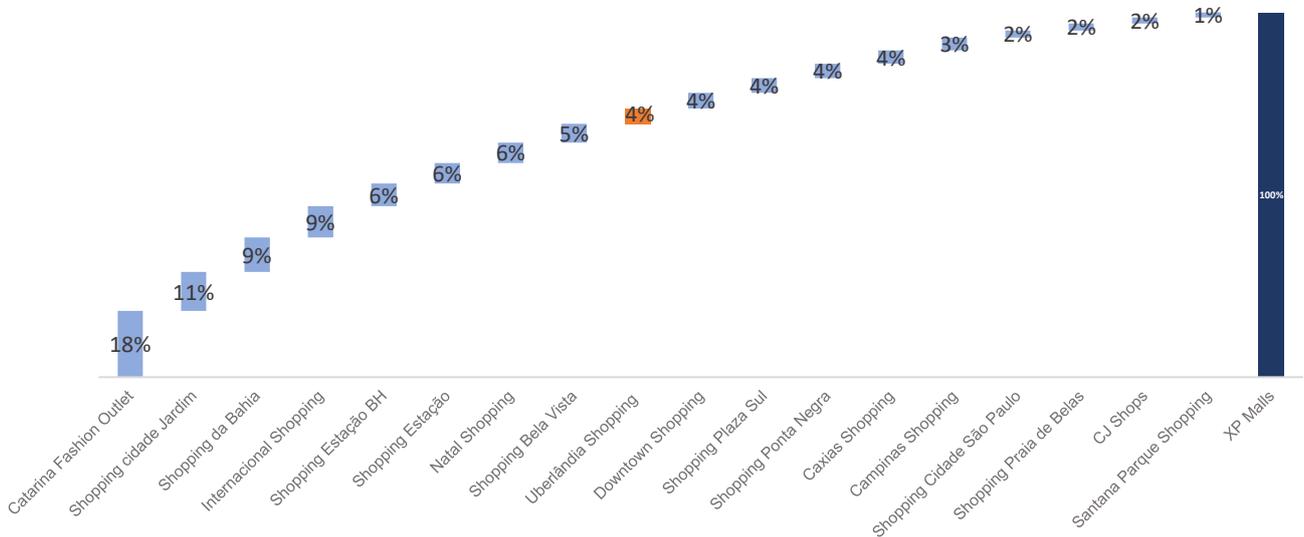


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 26 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)