

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 a aquisição da fração ideal de 5,00% (cinco por cento) do Plaza Sul Shopping e 35,00% (trinta e cinco por cento) do Shopping Estação (“Transações” ou “Aquisições”), detidos anteriormente pela Allos S.A. e empresa do seu grupo econômico (“Vendedoras”), respectivamente. Após a conclusão das Transações, o XP Malls será detentor de 35,00% (trinta e cinco por cento) do Shopping Estação e 25,00% (vinte e cinco por cento) do Plaza Sul Shopping.

Transação do Plaza Sul Shopping e Shopping Estação



Plaza Sul Shopping



Shopping Estação

O valor total das Transações é de R\$ 186.256.344,53 (cento e oitenta e seis milhões, duzentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), subdivididos da seguinte forma:

- I. o montante de R\$ 156.256.344,53 (cento e cinquenta e seis milhões, duzentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) foi pago pelo Fundo em contrapartida à aquisição integral de 35,00% do Shopping Estação;
- II. o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) foi pago pelo XP Malls em contrapartida ao sinal de 50% do valor total acordado com a Allos S.A. para a aquisição de 5,00% do Plaza Sul Shopping. Adicionalmente, o pagamento do restante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) do valor total da aquisição será realizado em dez/24 com correção de 100,0% do CDI desde a data de assinatura do respectivo contrato de compra e venda.

Sobre o Shopping Estação

O Shopping Estação foi inaugurado em 1997 em Curitiba/PR em um prédio anexo ao museu ferroviário da cidade (“Museu”). O Museu possui uma extensa lista de exposição de itens históricos e experiências para os seus visitantes, além de estar localizado dentro do shopping center e servir como um instrumento de atração de fluxo para o ativo.

A localização do Shopping Estação e a diversidade das operações de alimentação (40 operações de alimentação na praça e mais 4 restaurantes com serviços) estão entre os principais diferenciais do ativo. O shopping center está localizado na esquina de duas das principais avenidas da cidade (Av. Sete de Setembro x Av. Mal. Floriano Peixoto), próximo à rodoviária de Curitiba, mercado municipal e diversas instituições de ensino. Devido a sua localização estratégica, o ativo está entre os shopping centers de maior fluxo de Curitiba com o recebimento de aproximadamente 900.000 consumidores/mês.

O ativo possui mais de 100 lojas dos mais variados segmentos, de forma a oferecer para o seu consumidor uma experiência completa de compras em seus 27.663 m² de ABL (tamanho total exclusivo do varejo no shopping center). Atualmente, o shopping center é administrado pela Allos S.A. que após a conclusão das Transações, será o maior administrador do XP Malls em termos de ABL.

O Shopping Estação conta ainda com uma torre comercial anexa ao shopping, com ABL total de 27.053 m², contribuindo para o elevado fluxo diário de pessoas no empreendimento. A aquisição do Shopping Estação marca a entrada do XP Malls em Curitiba, uma importante capital do país.



Praça de Alimentação



Entrada



Museu Ferroviário

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro das Transações sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 17.288.452,73 (dezessete milhões, duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,56/cota (cinquenta e seis 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.

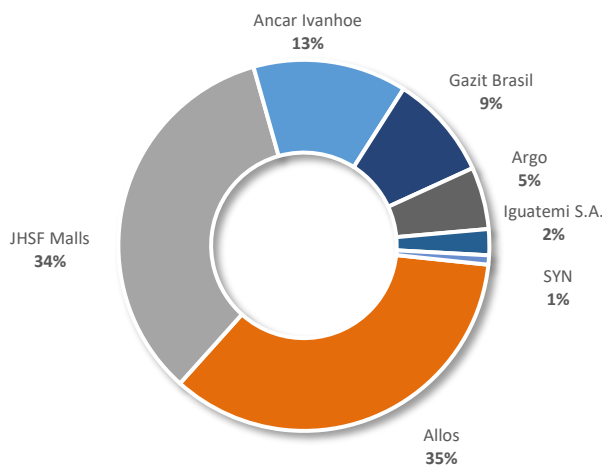


Gráfico 1 – ABL por Administradora

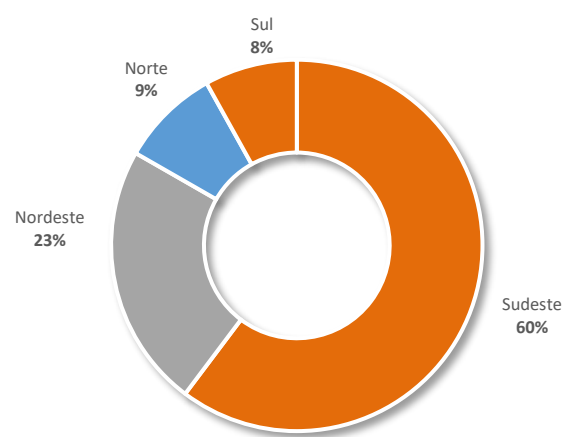


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

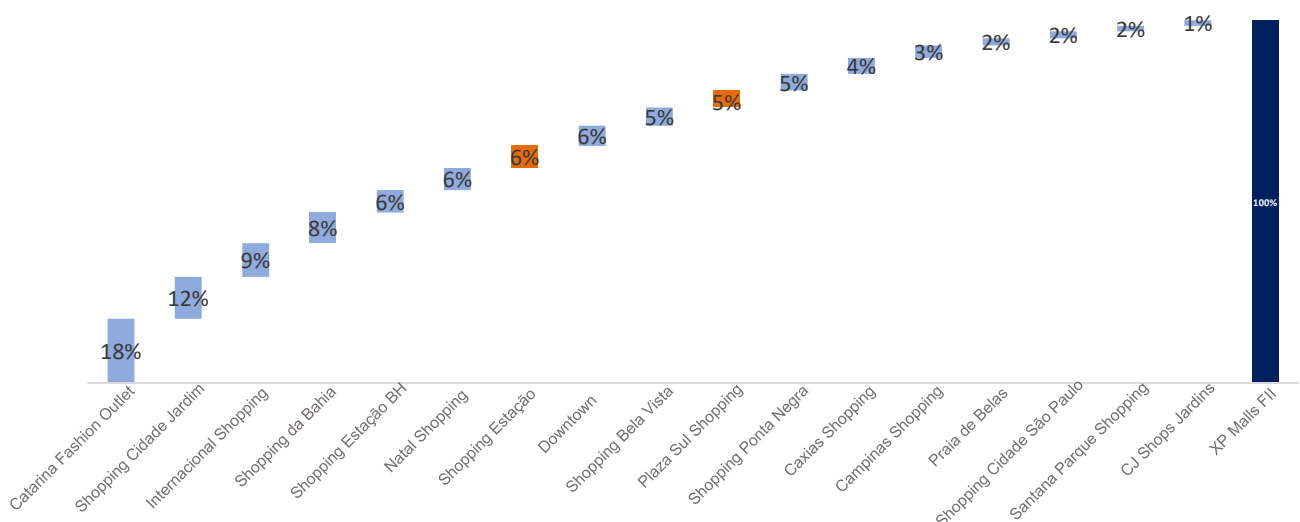


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 15 de janeiro de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)