

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](#) divulgado em 08/10/24, comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu em 06 de dezembro de 2024 a aquisição (“Transação” ou “Aquisição”) de 25,00% (vinte e cinco por cento) do JundiaíShopping (“Ativo”), sendo essa participação indiretamente detida no passado pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Vendedora”).



JundiaíShopping

O valor total da Transação é de R\$ 253.213.906,36 (duzentos e cinquenta e três milhões, duzentos e treze mil, novecentos e seis reais e trinta e seis centavos), a ser pago pelo XP Malls, conforme parcelamento abaixo:

- I. o montante de R\$ 126.606.953,18 (cento e vinte seis milhões, seiscentos e seis mil, novecentos e cinquenta e três reais e dezoito centavos) na presente data (“Data da Primeira Parcela”);
- II. o montante de R\$ 63.303.476,59 (sessenta e três milhões, trezentos e três mil, quatrocentos e setenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), no dia 08/12/25 (“Data da Segunda Parcela”), com correção por IPCA-IBGE até a Data da Segunda Parcela; e
- III. o montante de R\$ 63.303.476,59 (sessenta e três milhões, trezentos e três mil, quatrocentos e setenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), no dia 08/06/26 (“Data da Terceira Parcela”), com correção por IPCA-IBGE até a Data da Terceira Parcela.

Sobre o JundiaíShopping

O JundiaíShopping é privilegiado por sua localização estratégica, no município de Jundiaí, que de acordo com o censo de 2022 do IBGE é a 15ª maior economia do Brasil. O Ativo encontra-se ainda próximo a Rodovia Anhanguera e Estação Jundiaí, diferenciais que auxiliam na contribuição de fluxo recorrente para o empreendimento.

O Ativo é um espaço de compras, lazer e gastronomia completo, que em 225 lojas oferece uma experiência única aos consumidores em seus 36.473 m² de Área Bruta Locável (“ABL”). De acordo com a Multiplan, no ano de 2023, o empreendimento recebeu mais de 5,2 milhões de visitas que geraram aproximadamente R\$ 695,6 milhões em vendas.



Entrada



Vista Panorâmica



Fachada

Diferenciais da Transação para o XP Malls

A Multiplan (MULT3) é uma das maiores e mais reconhecidas empresas do segmento imobiliário da B3, atuando no planejamento, desenvolvimento e administração de um dos portfólios mais qualificados de *shopping centers* do Brasil.

A Transação representa a primeira sociedade do XP Malls com a Multiplan. Adicionalmente, a Aquisição reforça a estratégia do Fundo de adquirir ativos relevantes, administrados por grandes *players* da indústria que também sejam sócios dos respectivos empreendimentos. Após a conclusão da Transação, o portfólio passa a ter 11 administradores de ativos diferentes, além de consolidar a sua presença na região Sudeste.

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\$ 18.725.000,00 (dezoito milhões e setecentos e vinte e cinco mil reais), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,34/cota (trinta e quatro 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 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.

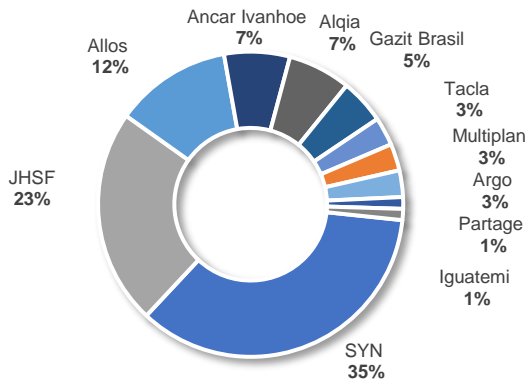


Gráfico 1 – ABL por Administradora

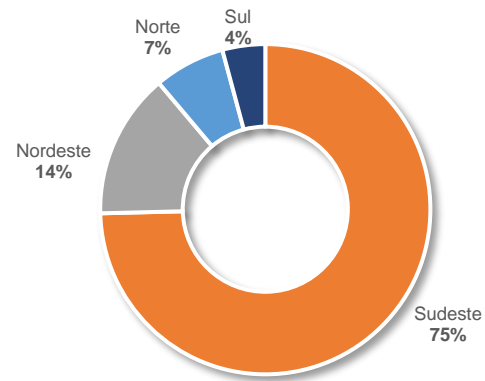
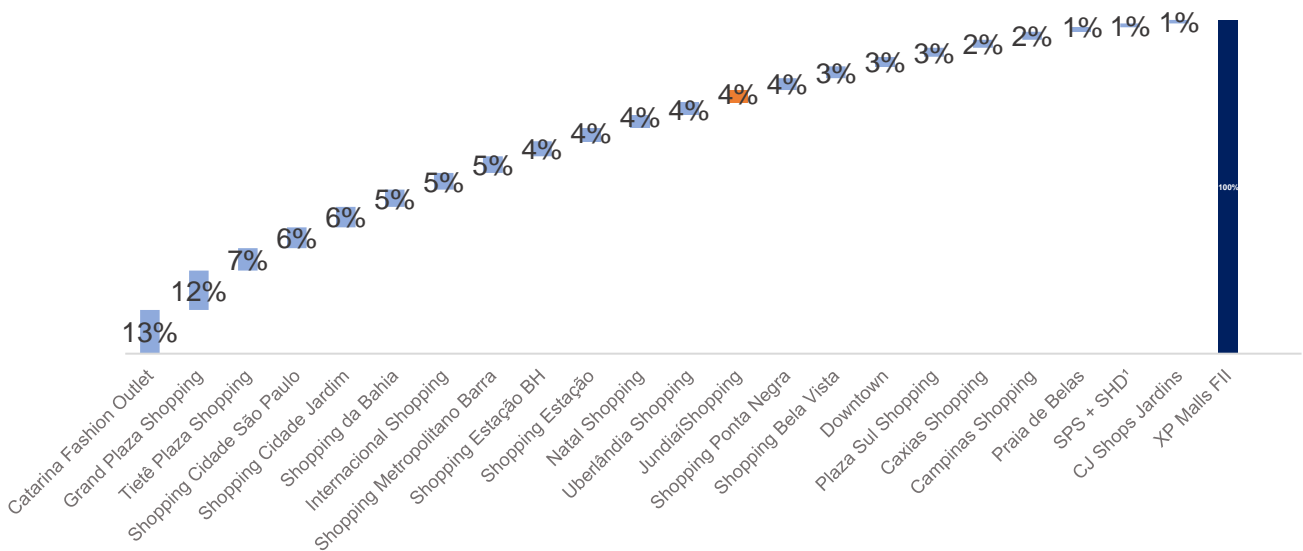


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil



SPS = Santana Parque Shopping; SHD = Shopping D

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, 06 de dezembro de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)