

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 23 de janeiro de 2025 as aquisições, diretas ou indiretas, de participações nos empreendimentos imobiliários anteriormente detidas pela Allos (“Vendedora”), conforme anunciado em [Fato Relevante](#) na data de 04 de novembro de 2024 (“Transação” ou “Aquisição”).

O valor total da Transação que será desembolsado é de R\$ 395.757.927,00 (trezentos e noventa e cinco milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, novecentos e vinte e sete reais), para aquisição dos ativos listados abaixo:

- I. 9,90% de participação indireta no Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo/SP (“PSP”);
- II. 20,00% de participação indireta no Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“CAS”);
- III. 10,00% de participação direta no Shopping Tijuca, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“STI”).

O desembolso total será subdividido conforme demonstrado abaixo:

- I. Parcela de R\$ 234.311.927,00 (duzentos e trinta e quatro milhões, trezentos e onze mil, novecentos e vinte e sete reais) quitada com recursos de caixa do Fundo e subscrição de cotas da Vendedora na 12ª emissão de cotas do XP Malls na data de assinatura dos documentos definitivos (“Parcela à Vista”);
- II. Parcela de R\$ 161.446.000,00 (cento e sessenta e um milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil reais) a ser paga em 24 de janeiro de 2027, acrescida de correção monetária descrita posteriormente (“Segunda Parcela”). A Segunda Parcela será corrigida monetariamente, observadas as seguintes condições: (i) entre os dias 24 de janeiro de 2025 e 31 de dezembro de 2025 a correção monetária será calculada pela variação acumulada do IPCA - IBGE; (ii) entre os dias 01 de janeiro 2026 e 23 de janeiro de 2027 a correção será realizada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI.

Sobre os Shopping Centers envolvidos na Transação

Plaza Sul Shopping



Plaza Sul Shopping

Desde a inauguração em 1994, o Plaza Sul Shopping figura como o principal centro de compras e convivência do tradicional bairro da Saúde, em São Paulo. O ativo oferece ao seu público diversas opções de lazer, gastronomia, compras e serviços com mais de 200 lojas em aproximadamente 26.870 m² de Área Bruta Locável (“ABL”).

Após a Transação, o Fundo aumenta a participação no Plaza Sul Shopping de 25,00% para 34,90%, sendo essa a 4ª vez que o XP Malls adquire participação nesse ativo. O *shopping center* é considerado um sucesso devido a uma notável qualificação no *mix* de lojas, com a inauguração de marcas como Coco Bambu, Cotton On e Carter’s, além do recente *retrofit* que melhorou a experiência do consumidor e atraiu mais fluxo orgânico ao empreendimento.



Entrada



Praça de alimentação



Corredor Lateral

Carioca Shopping



Carioca Shopping

O maior complexo comercial da região de Vila da Penha é o Carioca Shopping, inaugurado em 2001. O ativo trouxe para a Zona Norte do Rio de Janeiro diferentes opções de moda, lazer e gastronomia além do primeiro cinema estilo “multiplex”. Nos últimos anos, foram entregues expansões na área de varejo que proporcionam aos consumidores um *mix* de lojas mais atrativo, além da inauguração de um moderno empreendimento comercial: Carioca Offices.

Atualmente, o *shopping center* possui aproximadamente 34.000 m² de ABL distribuídos em mais de 200 lojas, com diversas opções de varejo, serviços e gastronomia, além de 1.654 vagas de estacionamento para atender o seu público.



Vista Panorâmica



Alameda Gourmet



Corredor Lateral

Shopping Tijuca



Shopping Tijuca

O Shopping Tijuca é um ativo icônico, inaugurado em 1996, no coração do bairro da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro. O *shopping center* é o maior complexo comercial do bairro, com aproximadamente 35.000 m² de ABL e mais de 200 lojas que atendem ao público com um *mix* repleto de opções variadas e qualificadas. O *shopping center* possui grandes marcas nacionais e internacionais do varejo, além de serviços e gastronomia que são exclusivos na Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro.

Em linha com a tendência global de empreendimentos multiuso, o complexo está acoplado a 3 torres comerciais que complementam e garantem fluxo recorrente ao ativo. O Shopping Tijuca receberá nos próximos anos um dos maiores *business cases* de sucesso da Allos, o *Taste Lab*. O projeto consiste na criação de 2.165 m² de ABL no empreendimento para o desenvolvimento de um espaço gastronômico repleto de marcas selecionadas por uma curadoria da Allos.



Vista Panorâmica



Alameda Gourmet



Entrada Principal

Diferenciais da Transação para o XP Malls

Após a conclusão da Transação, XP Malls e Allos (ALOS3) atingem a marca de 6 ativos onde são sócios e a Vendedora administra o empreendimento. Adicionalmente, a Transação reafirma o compromisso com a estratégia do Fundo de adquirir ativos relevantes em sua região de influência, administrados por grandes *players* da indústria que também sejam sócios dos respectivos empreendimentos.

A Transação significa uma potencial melhoria nos indicadores financeiros e operacionais do portfólio, além de aumentar a exposição *NOI* Caixa (projeção dos próximos 12 meses) no Sudeste, região *core* do varejo nacional, para 78,4%. Parte dos *KPIs* do portfólio adquirido na transação são superiores à média do XP Malls. Nos últimos 12 meses¹, em termos de *NOI/m²*, o portfólio adquirido possui um indicador de R\$ 2.699/m², enquanto o XP Malls atingiu a marca de R\$ 1.504/m² no mesmo período.

¹Dados *LTM* (set/24)

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\$ 30.278.036,28 (trinta milhões, duzentos e setenta e oito mil, trinta e seis reais e vinte e oito centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,53/cota (cinquenta e três centavos por cota), considerando a atual quantidade de quantidade de cotas e recibos do Fundo após a 12ª emissão de cotas do XP Malls.

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.

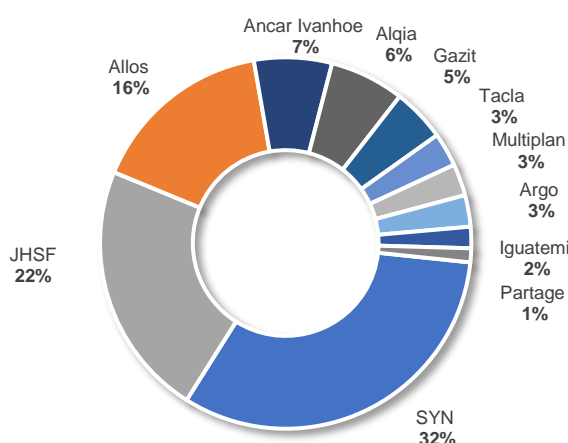


Gráfico 1 – ABL por Administradora

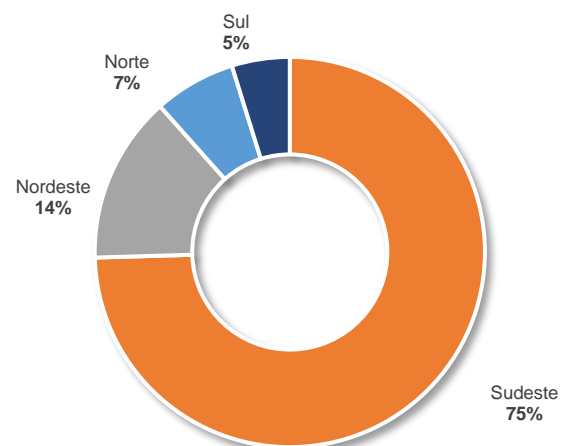
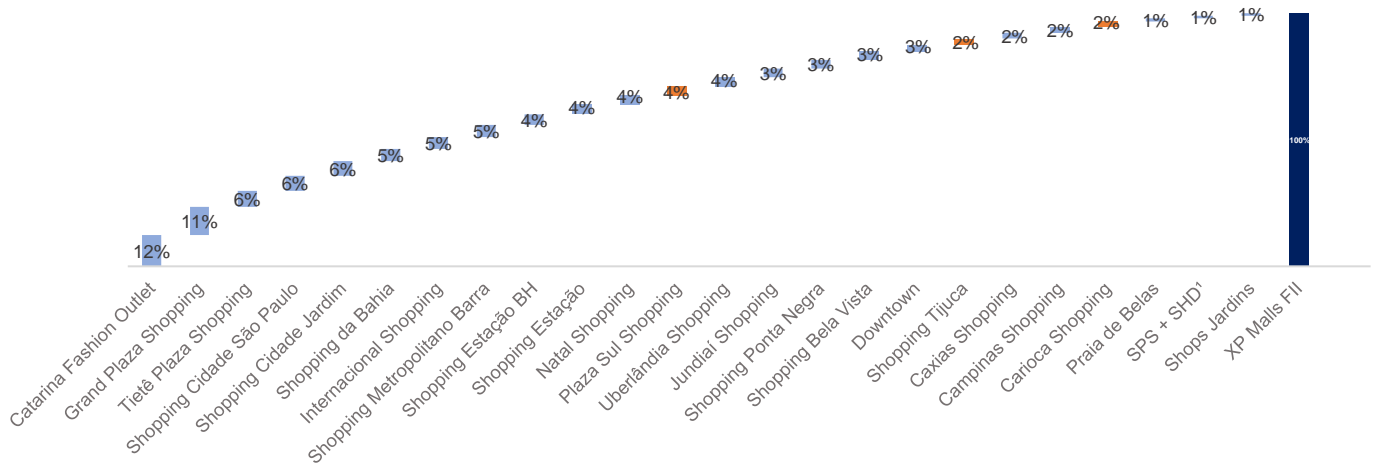


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil



¹ SPS = Santana Parque Shopping e 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 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, 23 de janeiro de 2025

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)