

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 protocolou no CADE a aquisição de ações da sociedade de propósito específico proprietária da totalidade do Uberlândia Shopping, correspondendo a uma aquisição indireta de 40% (quarenta por cento) do ativo (“Transação”).

Transação do Uberlândia Shopping



Uberlândia Shopping

O valor total estimado da Transação é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), subdividido em duas parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- I. o montante de R\$ 97.500.000,00 (noventa e sete milhões e quinhentos mil reais) será pago pelo Fundo na data de assinatura do contrato de compra e venda de ações (“CCV”) com a contraparte (“Primeira Parcela”);
- II. o montante de R\$ 52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais) será pago pelo Fundo em 6 meses após a Primeira Parcela, devidamente atualizado pela variação do IPCA-IBGE, desde a data de assinatura do CCV até o seu efetivo pagamento (“Segunda Parcela”).

Vale ressaltar que todos os valores mencionados acima são estimativas e podem sofrer alterações a depender da performance do ativo, conforme negociação comercial acordada entre o XP Malls e o vendedor da respectiva participação no Uberlândia Shopping. Adicionalmente, importante frisar que a conclusão da Transação está sujeita ao encerramento do processo de diligência jurídica, ambiental, técnica e financeira, além da aprovação definitiva pelo CADE sob o ponto de vista concorrencial. A Transação está sujeita ainda ao pagamento de um possível *Earn-out* a depender do atingimento de certas métricas operacionais no ativo, conforme estabelecido no CCV.

Em conjunto com o pagamento do sinal referente à aquisição do portfólio SYN, conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 27/02/24, a Transação representa mais uma alocação prevista na destinação de recursos da 10ª emissão de cotas do XP Malls.

Highlights do Uberlândia Shopping

Inaugurado em 2012, o Uberlândia Shopping foi um marco na expansão imobiliária da zona sul de uma das cidades mais relevantes do estado de Minas Gerais. O desenvolvimento do ativo foi feito em uma localização extremamente estratégica da cidade, onde ocorre uma série de lançamentos de condomínios residenciais de alto e médio padrão, além da proximidade de diversas universidades, hospitais e comércios locais.

O *shopping center* possui aproximadamente 53.490 m² de ABL, subdivididos em 196 lojas dos mais variados segmentos de atuação e com um fluxo mensal de aproximadamente 680.000 pessoas. O Uberlândia Shopping possui as primeiras Starbucks, House of Samsonite, Richards e Leroy Merlin da cidade e conta ainda com grandes âncoras como Centauro, Le Biscuit, Riachuelo, C&A e Renner, hipermercado Carrefour, além de uma praça de alimentação completa e cinco salas de cinema Cinemark.

O ativo é administrado pela Alqia e será o primeiro empreendimento em parceria do XP Malls com a respectiva administradora de *shopping centers*. Após a conclusão da Transação, o Fundo terá 18 ativos em seu portfólio, desconsiderando os FIIs detidos em carteira.



Praça de Alimentação



Fachada



Corredor Central

A Transação ainda expande a diversificação geográfica do Fundo, além de reforçar a presença do XP Malls na região Sudeste e em um dos estados mais relevantes do país.

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

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.

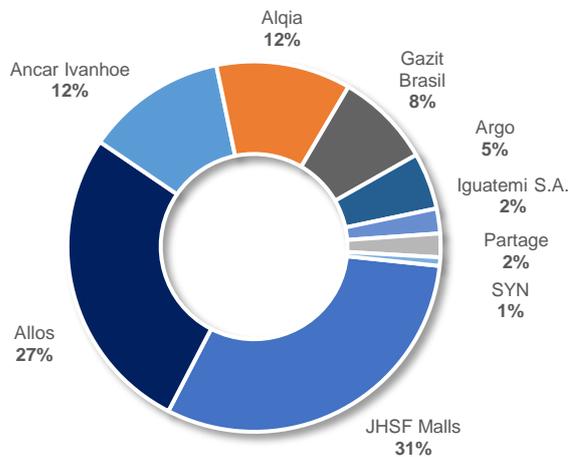


Gráfico 1 – ABL por Administradora

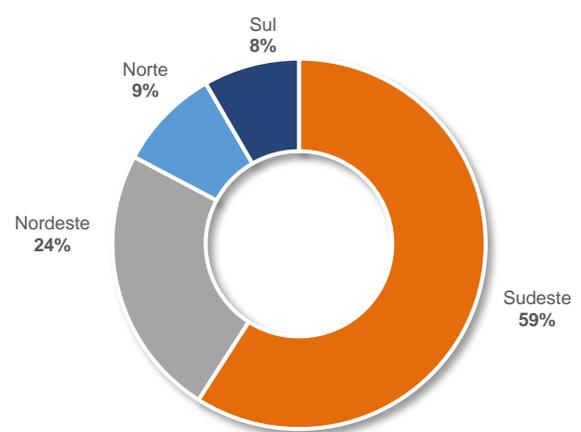


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

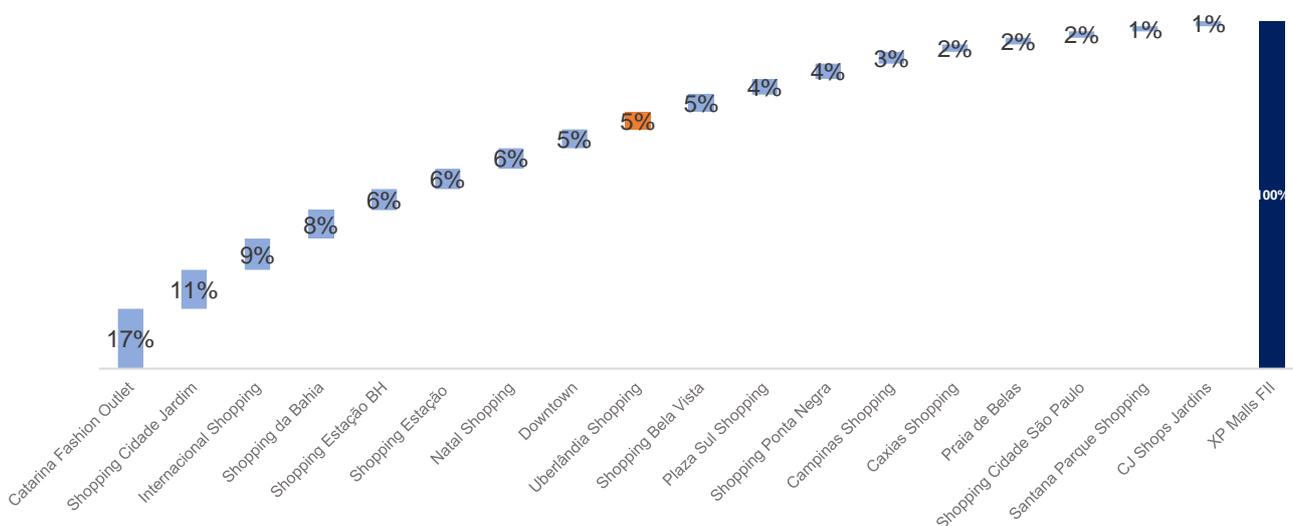


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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\$ 14.920.000,00 (catorze milhões, novecentos e vinte mil reais), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,37/cota (trinta e sete centavos por cota), considerando a quantidade de cotas após a 10ª emissão do XP Malls.

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, 07 de março de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)