

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 assinou um Memorando de Entendimentos vinculante (“MOU”) com a SYN PROP E TECH S.A. (“SYN”) para aquisição, direta ou indireta, de participação nos empreendimentos imobiliários a seguir listados e detidos pela SYN (“Transação”).

A Transação é composta pelos ativos abaixo:

- (i) 51,0% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP (“GPS”);
- (ii) 32,0% do Shopping Cidade São Paulo, localizado em São Paulo/SP (“CSP”);
- (iii) 52,5% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP (“TPS”);
- (iv) 70,0% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“SMB”);
- (v) 85,0% do Shopping Cerrado, localizado em Goiânia/GO (“SCR”); e
- (vi) 23,0% do Shopping D, localizado em São Paulo/SP (“SHD”).

O valor total da Transação é de R\$ 1.850.000.000,00 (um bilhão, oitocentos e cinquenta milhões de reais), subdividido em quatro parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- (i) Sinal de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na data de hoje em função da assinatura do MOU vinculante (“Sinal”);
- (ii) Parcela de R\$ 630.000.000,00 (seiscentos e trinta milhões de reais) na assinatura dos documentos definitivos, incluindo os compromissos de compra e venda (“Primeira Parcela”);
- (iii) Parcela de R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais) em dezembro de 2024, corrigida pelo CDI a partir da data de assinatura dos compromissos de compra e venda (“Segunda Parcela”); e

(iv) Parcela de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) em dezembro de 2025, corrigida pelo CDI a partir da data de assinatura dos compromissos de compra e venda (“Terceira Parcela” e, em conjunto com a Primeira Parcela e a Segunda Parcela, as “Parcelas a Prazo”)

Highlights da Transação



Tietê Plaza Shopping



Shopping Cidade São Paulo



Grand Plaza

Após a conclusão da Transação, o XP Malls aumentará a exposição de NOI Caixa (projeção dos próximos 12 meses) no estado de SP de 53% para 61% do total do Fundo, sendo SP uma região *core* para o varejo nacional em função de sua grande representatividade no PIB do país e potencial de consumo. Em relação ao NOI Caixa (projeção dos próximos 12 meses) envolvido na Transação, o somatório do NOI Caixa das participações a serem adquiridas do Shopping Cidade São Paulo, Grand Plaza Shopping e Tietê Plaza Shopping representa cerca de 79% do valor total de NOI Caixa da Transação. Demonstramos a seguir os gráficos da exposição de NOI Caixa do XP Malls no estado de SP (pré e pós Transação) e participação do NOI Caixa dos ativos CSP, GPS e TPS do valor total de NOI Caixa da Transação (projeção dos próximos 12 meses):

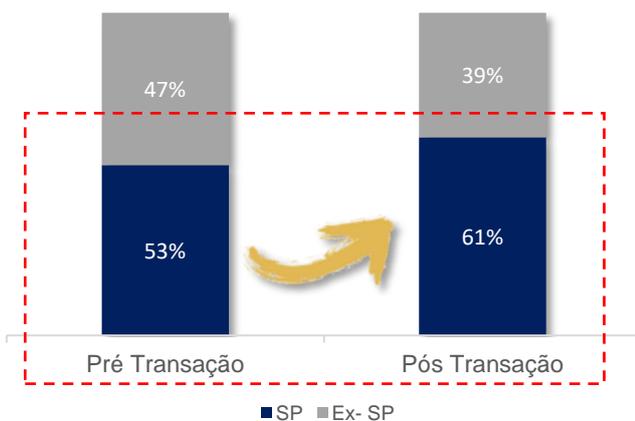


Gráfico 1 – Exposição de NOI em SP

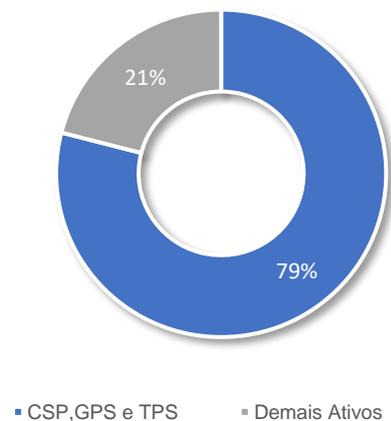


Gráfico 2 – Participação de NOI

Em termos operacionais, a Transação representará ainda uma potencial melhoria nos KPIs do Fundo, uma vez que os ativos mencionados acima, que representam 79% do NOI Caixa da Transação, possuem indicadores operacionais acima da média em relação aos atuais do XP Malls. Nos últimos 12 meses, os ativos CSP, GPS e TPS apresentaram uma média de *NOI Caixa/m²* mensal de R\$ 162/m², enquanto a média mensal do XP Malls foi de R\$ 121/m². Sob o aspecto de média mensal de *Vendas/m²* (últimos 12 meses), temos o mesmo cenário, esse portfólio obteve cerca de R\$ 1.633/m² enquanto os ativos do Fundo aproximadamente R\$ 1.564/m².

Os ativos envolvidos na Transação continuarão a ser administrados e comercializados pela SYN. Adicionalmente, a SYN continuará tendo participação nos ativos da Transação exceto no SCR.

A consumação da Transação está sujeita à celebração dos documentos definitivos, incluindo os compromissos de compra e venda, e ao cumprimento de determinadas condições precedentes comuns para operações dessa natureza, incluindo captação de recursos pelo XP Malls por meio de nova emissão de cotas a ser estruturada oportunamente.

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 envolvidos na Transação 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, 27 de fevereiro de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)