

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“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”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que concluiu, no dia 22/12/2020, a aquisição das cotas remanescentes do **IRB INTERNACIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo Internacional”) pelo valor de R\$ 17.864.075,96 (dezesete milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, setenta e cinco reais e noventa e seis centavos) (“Transação”). Esta Transação, representa a aquisição de 1,19% do Internacional Guarulhos Shopping Center (“Internacional Guarulhos”), de modo que o XP Malls passa a deter, nesta data, uma participação de 19,90% no empreendimento (“Ativo”).

A Transação atende integralmente a Política de Investimentos constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar participações minoritárias em shopping centers em operação, nas principais cidades do país e cujo administrador seja renomado nacionalmente e idealmente também sócio do empreendimento, gerando comprometimento e alinhamento de longo prazo.

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o Ativo, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo. A Gestora estima que o resultado da aquisição do Ativo para o Fundo, será de R\$ 1.317.420,44 (um milhão, trezentos e dezessete mil, quatrocentos e vinte reais e quarenta e quatro centavos) no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$ 0,07 (sete centavos) por cota no ano, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional dos Ativos para o primeiro ano de operação, não sendo, desta forma, 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.

Sobre o Internacional Guarulhos Shopping Center

O Internacional Guarulhos foi inaugurado em 1998, sendo o maior e mais dominante shopping de Guarulhos/SP, segunda cidade mais populosa do estado de São Paulo com mais de 1,3 milhão de habitantes.

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 5º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil – Tel. +55 21 3262 9600
www.btgpactual.com

Próximo ao aeroporto internacional de Guarulhos e localizado às margens da Rodovia Dutra, o acesso por cidades vizinhas é simples, colaborando para o elevado fluxo de pessoas que frequentam o empreendimento.

O Internacional Guarulhos possui 77.361 m² de Área Bruta Locável (“ABL”) e mais de 350 lojas, sendo um dos empreendimentos mais completos do estado de São Paulo. Além de um mix de lojas bastante completo, que atende às classes A, B e C, as opções de lazer e serviços são um diferencial, dentre os quais destacam-se um Cinemark com 15 salas, boliche, parque Neo Geo Family, Poupatempo, Extra, entre outros.

O Internacional Guarulhos tem uma expansão programada que levará o shopping a mais de 100 mil m² de ABL, tornando-o um dos maiores empreendimentos comerciais da América Latina.



O shopping é administrado e comercializado pela Gazit Brasil, que também é sócia do Internacional Guarulhos, gerando alinhamento de longo prazo com o empreendimento, conforme a estratégia do XP Malls.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 23 de dezembro de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)