

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00 – Código de Negociação B3: XPML

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, na data de hoje, a aquisição de 30% das ações da Cidade Jardim Shops S.A, titular do CJ Shops Jardins, localizado no bairro dos Jardins em São Paulo (“Shops”).

No dia 14 de agosto de 2019, as partes assinaram o Contrato de Compra e Venda de Ações referente a 30% das ações da Cidade Jardim Shops S.A, detentora do Shops, ainda sujeito ao cumprimento de condições precedentes para sua conclusão, conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado na mesma data. Na data de hoje, foi paga a última parcela do preço de aquisição, com a celebração do termo de fechamento entre as partes.

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 Shops, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo.

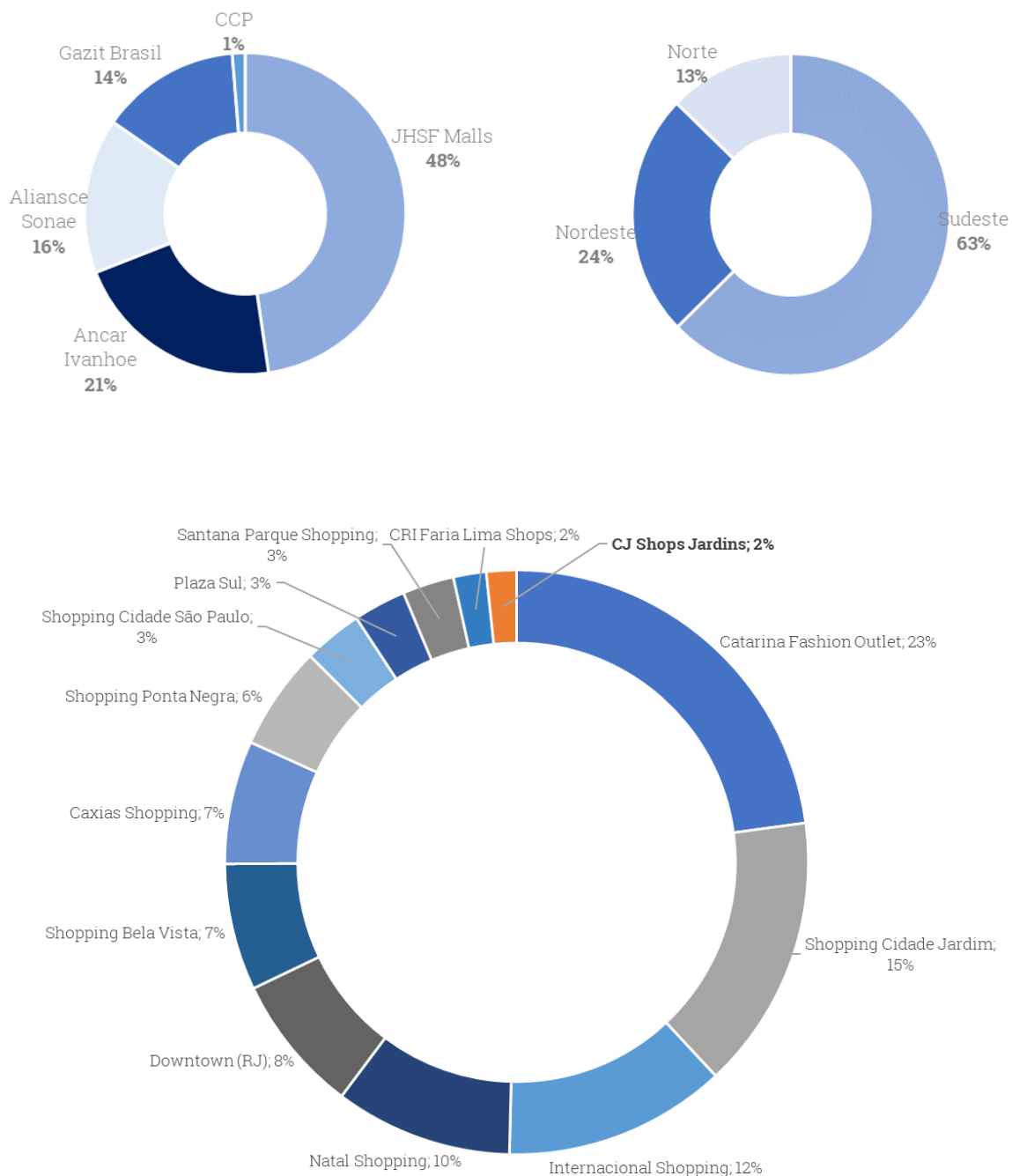
A Gestora estima que o resultado da aquisição do Ativo para o Fundo, será de R\$ 2.187.557,15 (dois milhões, cento e oitenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e quinze centavos) no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$ 0,12/cota (doze centavos por cota), considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

A seguir, demonstramos a diversificação do portfólio do XP Malls, considerando a ABL (área bruta locável) de propriedade do Fundo, por administrador dos shoppings, por região do país e por expectativa de contribuição para o NOI do Fundo nos próximos 12 meses. Cabe ressaltar, que os valores e gráficos abaixo representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional dos Ativos para o primeiro ano de operação, não sendo, de qualquer maneira, uma garantia de rentabilidade, observado ainda que o Fundo poderá realizar

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

uma retenção de até 5% do resultado operacional, distribuindo 95% do resultado semestral em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.



Sobre o CJ Shops Jardins

Localizado no bairro dos Jardins, no coração da região mais nobre da cidade de São Paulo, o Shops tem aproximadamente 6.000 m² de ABL, divididos em 68 lojas, e sua aquisição fortalece a parceria entre XP Malls e JHSF, que detém os outros 70% das ações da Cidade Jardim Shops S.A. O Shops foi desenhado para funcionar simultaneamente no ambiente digital e físico e conta com diversas marcas inéditas no Brasil.

O Shops possui um mix de lojas internacionais e nacionais diferenciado. Entre elas, vale destacar, o Selezione Fasano, empório com produtos da marca Fasano e itens para casa, além da CJ Fashion Store, que integraliza o ambiente digital e do e-commerce da JHSF (cjfashion.com), que também atende o Shopping Cidade Jardim.



O shopping é administrado e comercializado pela JHSF Malls S.A., também sócia do XP Malls nos shoppings Cidade Jardim (SP), Catarina Fashion Outlet (SP), Bela Vista (BA) e Ponta Negra (AM), sendo assim a principal administradora dos shoppings do portfólio do Fundo e gerando alinhamento de longo prazo com o empreendimento, conforme a estratégia do XP Malls.

Com esta aquisição, o XP Malls chega a 12 shoppings em seu portfólio, sendo 7 localizados no estado de São Paulo.

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

Atenciosamente,

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



São Paulo, 29 de junho de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)