

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00 – Código de Negociação B3: XPML11

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, em 24 de fevereiro de 2022, a aquisição de participação societária na CPPIB Salvador Participações LTDA. (“SPE CPPIB”), sociedade controlada pela CPPIB Salvador Holding Inc. (“Vendedora”), representando a aquisição indireta de 9,05% do Shopping da Bahia (“Shopping da Bahia”), localizado no bairro do Caminho das Árvores em Salvador/BA (“1º Fechamento”).

Conforme [Fato Relevante](#), divulgado ao mercado no dia 04 de janeiro de 2022, foi assinado o Contrato de Compra e Venda de Quotas (“CCV do Shopping da Bahia” ou “Contrato”) para aquisição de participação societária na SPE CPPIB.

As condições precedentes (“CPs”) previstas no Contrato para o 1º Fechamento, incluindo aspectos legais, contábeis, financeiras e concorrenciais, foram devidamente cumpridas e/ou endereçadas.

Transação do Shopping da Bahia

O preço a ser pago pelo Fundo para a Vendedora no 1º Fechamento, na presente data, é de R\$ 142.728.855,73 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e vinte e oito mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e três centavos), acrescidos de: (i) correção pelo IPCA acumulado entre 23 de julho de 2021 até 31 de janeiro de 2022; e (ii) investimentos, em dinheiro, efetivamente realizados pelos condôminos do Shopping Bahia na expansão do ativo, a partir de 01 de janeiro de 2022 até a presente data, corrigidos pelo IPCA acumulado no período entre a data de cada um dos desembolsos da expansão até a presente a data, proporcionalmente à participação detida pelo Fundo no Shopping da Bahia, totalizando R\$ 151.172.866,69 (“Preço do 1º Fechamento”).

Ainda, foi acordado entre as partes no CCV do Shopping da Bahia um *cap rate* garantido de 7,80% a.a. (“Valor do Cap Garantido”), em relação ao Preço do 1º Fechamento e, se aplicável, ao preço dos Futuros Fechamentos, até 31 de dezembro de 2023 (“Data Limite do Cap Garantido”). Assim, caso o resultado operacional líquido em base caixa efetivamente gerado pelo Shopping da Bahia (“NOI Caixa Efetivo”) seja menor do que o resultado operacional líquido esperado, em base caixa, conforme Valor do Cap Garantido, as Vendedoras, conforme aplicável, obrigam-se a pagar ao Fundo a diferença entre o NOI resultante do Valor do Cap Garantido e NOI Caixa Efetivo.

Sobre o Shopping da Bahia

O Shopping da Bahia foi inaugurado em 1975, sendo o segundo shopping construído no Brasil, além de ser o primeiro das regiões Nordeste e Norte. Situado em Salvador/BA no bairro do Caminho das Árvores, em uma localização estratégica, o ativo encontra-se próximo a uma rodoviária e duas estações de metrô, sendo uma delas interligadas ao shopping. Sua localização e história são pontos relevantes na construção da identidade do Shopping da Bahia com o povo baiano. Dado suas características únicas, o *mall* consegue criar um diferencial competitivo em relação aos seus principais concorrentes.



O Shopping da Bahia possui mais de 400 lojas dos mais variados setores, além de um *mix* completo para lazer, entretenimento e alimentação. Mensalmente, o ativo recebe mais de 3,5 milhões de pessoas que transitam em seus 68.629 m² de ABL.

A Aliance Sonae (“ALSO”) é proprietária majoritária e administradora do ativo, de forma a refletir o foco do Fundo em aquisições nas quais os administradores dos Shoppings também sejam proprietários.



Estratégia do XP Malls e a parceria com a Aliance Sonae

A Transação do Shopping da Bahia consolida ainda mais o portfólio do XP Malls, por ser um importante ativo em sua região e por possuir diferenciais competitivos relevantes, conforme mencionado acima. Tal aquisição atende integralmente a Política de Investimentos do Regulamento do Fundo, diversificando ainda mais a ABL

do Fundo, além de reforçar a estratégia de comprar participações minoritárias em shopping centers em operação nas principais cidades do país, cujo administrador seja renomado nacionalmente e idealmente também sócio ou proprietário do empreendimento, gerando comprometimento e alinhamento de longo prazo.

O XP Malls, após a aquisição do Shopping da Bahia, atinge a marca de 15 shoppings em seu portfólio, fortalecendo ainda mais a parceria já construída com a Aliansce Sonae em outros ativos de titularidade do Fundo.

A ALSO está entre as maiores administradoras de shoppings centers no Brasil, além de ser uma empresa listada na B3 sob o mais alto padrão de governança (Novo Mercado), de forma que estreitar a parceria entre o Fundo e a ALSO é estratégico para o XP Malls.

Impactos Financeiros e Operacionais da Aquisição para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da transação do Shopping da Bahia sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 11.088.463,09 (onze milhões, oitenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e três reais e nove centavos), representando assim uma potencial distribuição adicional anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,59/cota (cinquenta e nove centavos por cota), considerando o 1º Fechamento e a quantidade de cotas do Fundo até a presente data.

Nos gráficos a seguir, demonstramos 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.

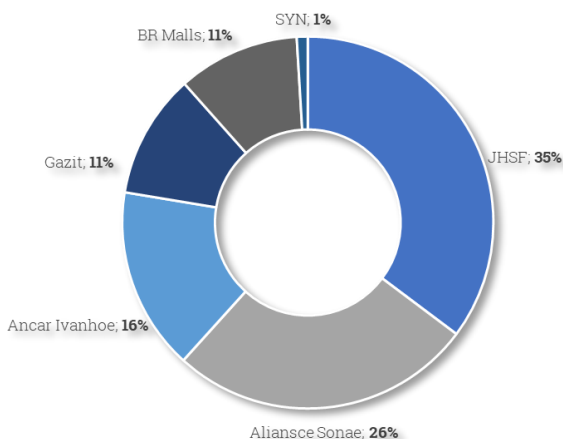


Gráfico 1 – ABL por Administradora

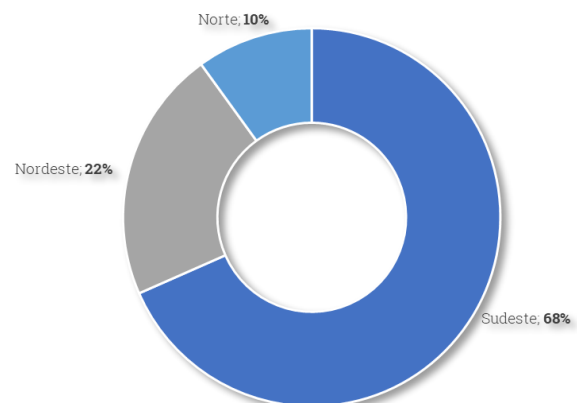


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

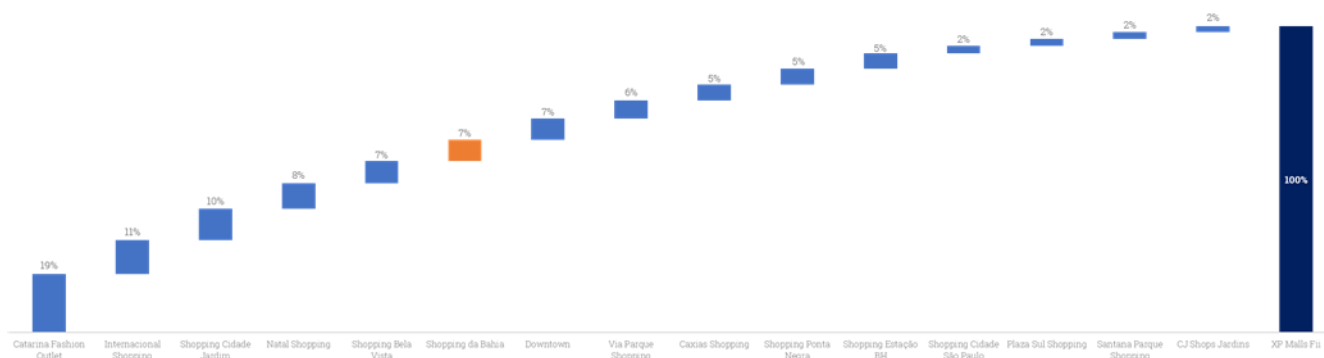


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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.

Funding para a Transação do Shopping da Bahia

Para captar os recursos necessários para a conclusão da Transação do Shopping da Bahia, em 23/12/2021 (“Data de Liquidação”), foi realizada a emissão de um CRI pela True Securitizadora, em duas séries:

1ª Série

Prazo: 15 anos, a partir da Data de Liquidação.

Taxa: CDI + 2,75% a.a.

Carência: 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir da Data de Liquidação.

Volume: R\$ 90.000.000,00.

2ª Série

Prazo: 15 anos, a partir da Data de Liquidação.

Taxa: IPCA + 6,87% a.a.

Carência: 18 meses de juros e 24 meses de principal e correção monetária, a partir da Data de Liquidação.

Volume: R\$ 175.000.000,00.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)