

**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”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao [Fato Relevante](#) divulgado ao mercado no dia 22 de setembro de 2022, concluiu em 08 de dezembro de 2022 a aquisição direta de 25,00% (vinte e cinco por cento) do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP (“Campinas Shopping” ou “Ativo”) de empresa do grupo brMalls (“Vendedora”) (“Aquisição” ou “Transação”).

**Transação do Campinas Shopping**

O valor total da Aquisição é de R\$ 102.850.000,00 (cento e dois milhões e oitocentos e cinquenta mil reais). A estimativa da Gestora para a Transação é de um *cap rate* de 9,50% a.a. para os próximos 12 meses (“Estimativa”).

A Transação reforça a estratégia do Fundo em adquirir participações minoritárias de ativos localizados em cidades com mais de 250 mil habitantes, que tenham ABL (Área Bruta Locável) prioritariamente superior a 15.000 m<sup>2</sup>, que possuam dados demográficos (potencial de consumo, número de habitantes e renda per capita) em suas respectivas áreas de influência compatíveis com a ABL instalada da região.

Dado a combinação de negócios entre brMalls e Aliansce Sonae, a administração do Campinas Shopping terá que ser substituída, de forma que os novos proprietários concordaram em contratar a Argo (“Empresa Administradora”). A Empresa Administradora gere mais de 21 empreendimentos em 530 mil m<sup>2</sup> de ABL, diversificados em 7 estados brasileiros.

Após a aquisição, o XP Malls deterá mais de 150 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em 16 participações diretas e indiretas de *shopping centers* com uma base de resultados diversificada em 6 estados do Brasil.

## Sobre o Campinas Shopping



O Campinas Shopping foi inaugurado em 1994 no bairro do Jardim do Lago, região oeste da cidade de Campinas/SP. A localização do Shopping na intersecção das rodovias Anhanguera e Santos Dummont é estratégica para facilitar o acesso aos seus clientes. Em termos de posicionamento demográfico, Campinas é uma das principais cidades do interior de São Paulo e conta com uma população superior a 1 milhão de habitantes, além de ser o município com o 10º maior PIB<sup>1</sup> do país.



O Ativo possui 36.165 m<sup>2</sup> de ABL e um mix completo com mais de 150 operações dos mais variados segmentos (restaurantes, serviços, academia, universidade e varejo como um todo) além de 10 salas de cinema com o foco de atendimento para as classes de consumo B e C. Dentre os diferenciais, o Campinas Shopping possui o único Poupa Tempo da cidade, grandes marcas que qualificam o mix como Outback e Starbucks, além de âncoras para atração de fluxo como Riachuelo, C&A e Lojas Americanas.

Starbucks, além de âncoras para atração de fluxo como Riachuelo, C&A e Lojas Americanas.

## Impactos Financeiros e Operacionais da Aquisição para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da transação do Campinas Shopping sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 9.770.750,00 (nove milhões e setecentos e setenta mil e setecentos e cinquenta reais), representando assim uma potencial distribuição adicional anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,52/cota (cinquenta e dois centavos por cota), considerando a Estimativa da Gestora e a quantidade de cotas do Fundo até a 6ª Emissão de cotas do XP Malls.

---

<sup>1</sup> IBGE - 2021

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.

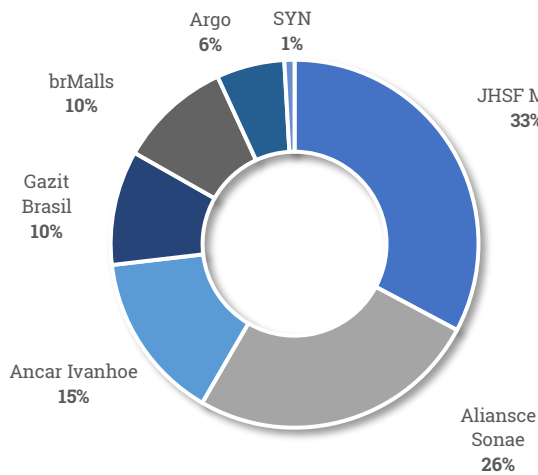


Gráfico 1 – ABL por Administradora

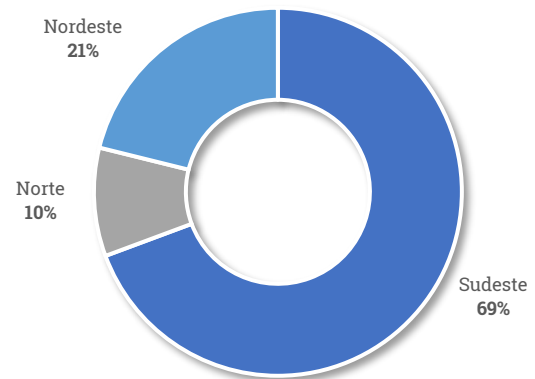


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

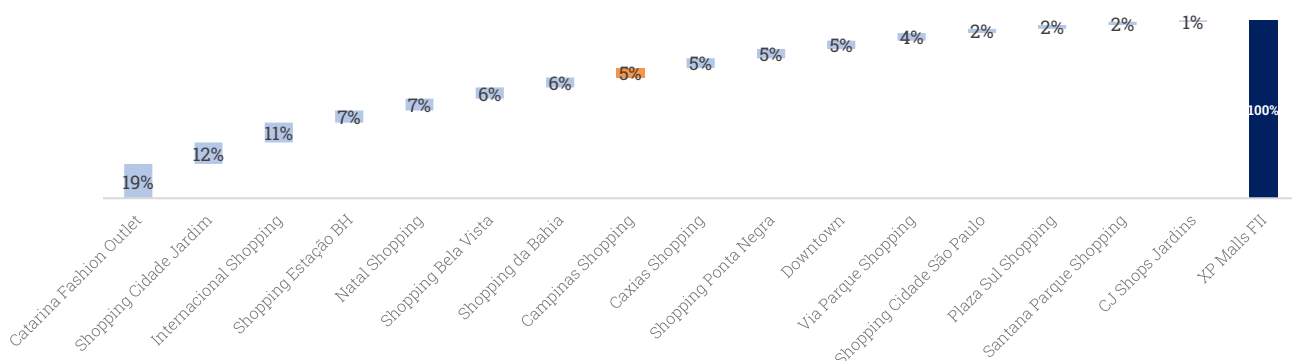


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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 Campinas Shopping**

Os recursos utilizados para realizar a Transação do Campinas Shopping são oriundos da captação na 7ª Emissão de Cotas do Fundo.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 08 de dezembro de 2022

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

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)