

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, em 22 de setembro de 2023, assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 10,00% (dez por cento) do Plaza Sul Shopping (“Transação do Plaza Sul Shopping” ou “Aquisição”), detida anteriormente pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (“Allos” ou “Vendedora”).

Transação do Plaza Sul Shopping



Plaza Sul Shopping

Atualmente a Transação do Plaza Sul Shopping encontra-se em fase final de diligência concorrencial (aprovação pelo CADE - Conselho Administrativo de Defesa Econômica) e validação das condições precedentes pendentes (“Diligências”) para que tenhamos a conclusão da Aquisição. Em contrapartida à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais), subdivididos em R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais) à vista (após a conclusão das Diligências) e R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais) pagos em 12 meses com correção por CDI, desde a data do pagamento da parcela à vista. A Gestora estima que a Transação do Plaza Sul Shopping será concretizada com um *dividend yield* de 15,0% a.a. no 1º ano da Aquisição, devido ao caráter de parcelamento da negociação. Vale ressaltar que após a conclusão da Aquisição, o XP Malls será detentor de 20,0% (vinte por cento) do Plaza Sul Shopping.

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

A Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Aquisição sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 5.160.000,00 (cinco milhões, cento e sessenta mil reais), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,17/cota (dezessete centavos por cota), considerando 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.

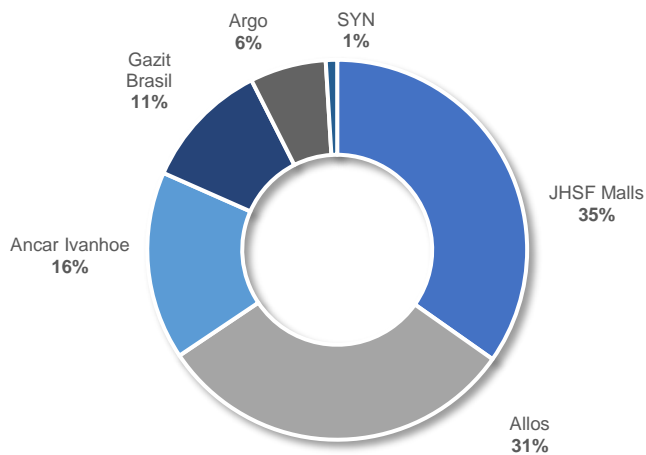


Gráfico 1 – ABL por Administradora

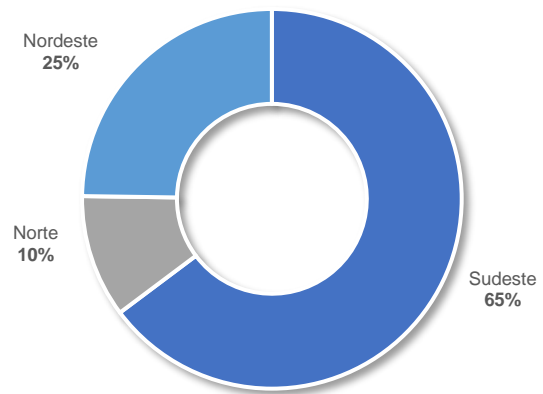


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

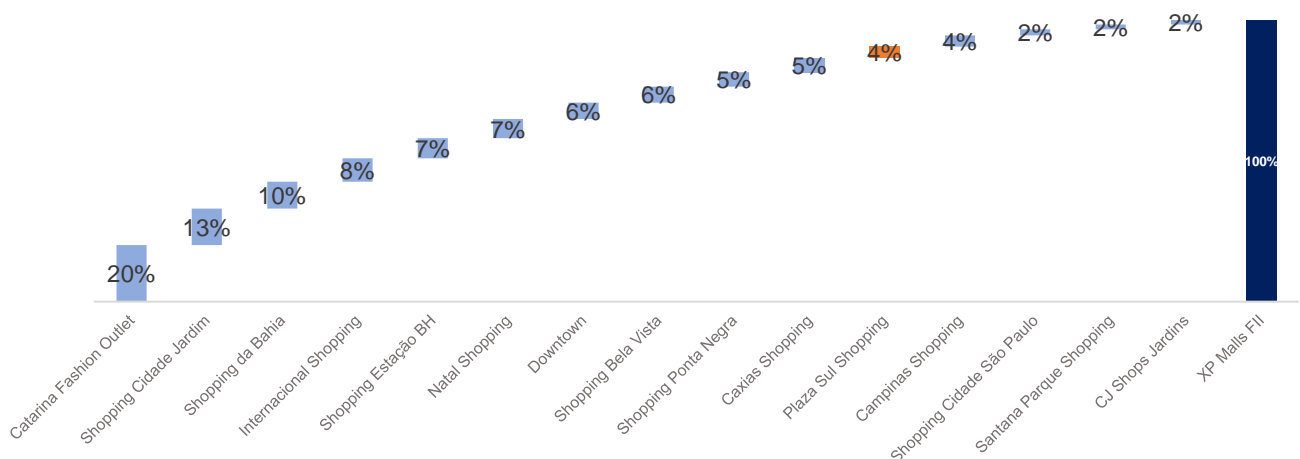


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 22 de setembro de 2023

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)