

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 o Fundo concluiu em 21 de novembro de 2023 a aquisição da fração ideal de 8,00% (oito por cento) do Praia de Belas Shopping Center (“Transação” ou “Aquisição”).

Transação do Praia de Belas Shopping Center



Praia de Belas Shopping Center

O valor total da Transação (sem considerar possível pagamento de *Earn-Out*, conforme abaixo definido) é de R\$ 60.350.548,57 (sessenta milhões, trezentos e cinquenta mil, quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos), a ser pago pelo XP Malls, conforme parcelamento abaixo:

- I. o montante de R\$ 30.175.274,28 (trinta milhões, cento e setenta e cinco mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e oito centavos) na presente data;
- II. o montante de R\$ 30.175.274,28 (trinta milhões, cento e setenta e cinco mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e oito centavos) em 29 de maio de 2024, com correção por IPCA desde a presente data até a data do pagamento;
- III. caso aplicável, o montante pago à título de *Earn-Out* em 27 de fevereiro de 2026, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\frac{((NOI\ Caixa_{2025} - NOI\ Caixa_{2023}) \times 8\%)}{9\%}$$

Onde:

- *NOI Caixa₂₀₂₅* refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) do Praia de Belas *Shopping Center* no ano de 2025
- *NOI Caixa₂₀₂₃* refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) do Praia de Belas *Shopping Center* no ano de 2023

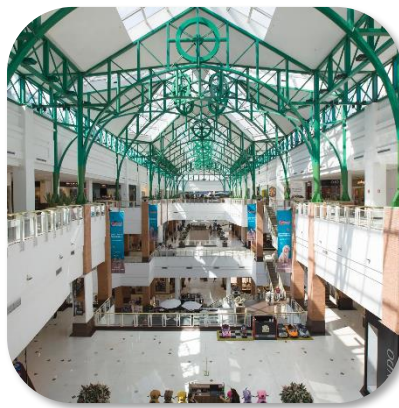
Sobre o Praia de Belas Shopping Center

Inaugurado em 1991 na capital gaúcha (Porto Alegre – RS), o Praia de Belas caracteriza-se como um shopping center maduro e diferenciado. A localização privilegiada (próximo a orla do Guaíba) somada a um mix de lojas completo (mais de 200 lojas dos mais variados segmentos) e qualificado garante aos seus 40 mil clientes mensais¹ uma experiência única. Dentre as marcas que compõem esse mix de lojas temos grandes destaques como IPlace, Adidas, Nike, Lindt e Outback.

O ativo possui 47.214 m² de ABL total, cerca de 2.500 vagas de estacionamento e conta com a administração do seu sócio majoritário (Iguatemi S.A.). Vale ressaltar que os empreendedores possuem um projeto de expansão para ser realizado no futuro e que será capaz de aumentar em cerca de 15% a ABL Total.



Entrada



Alameda Principal



Orla do Guaíba

Diferenciais da Transação para o XP Malls

A Aquisição representa o primeiro ativo do XP Malls na região sul do país e a primeira em sociedade com um dos maiores players de *shopping centers* do Brasil, a Iguatemi. O Praia de Belas está inserido na cidade com a 2ª maior renda média da população entre as 27 capitais do Brasil, de acordo com o Mapa da Riqueza da FGV², sendo esse um diferencial relevante para o sucesso do empreendimento e consequentemente para a composição estratégica da carteira de ativos do Fundo.

¹ Conforme dados da Iguatemi S.A. ² Dados mais recentes divulgados (Fev/23) com data base de 2020.

Adicionalmente, a Transação está alinhada com os pilares estratégicos da tese de investimento do XP Malls, de adquirir ativos com mais de 15.000 m² de ABL total, idealmente nas capitais do país e administrados por grandes *players* que sejam sócios dos respectivos empreendimentos.

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 5.431.549,37 (cinco milhões, quatrocentos e trinta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,18/cota (dezoito centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo na presente data.

Demonstramos nos gráficos a seguir a seguir 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.

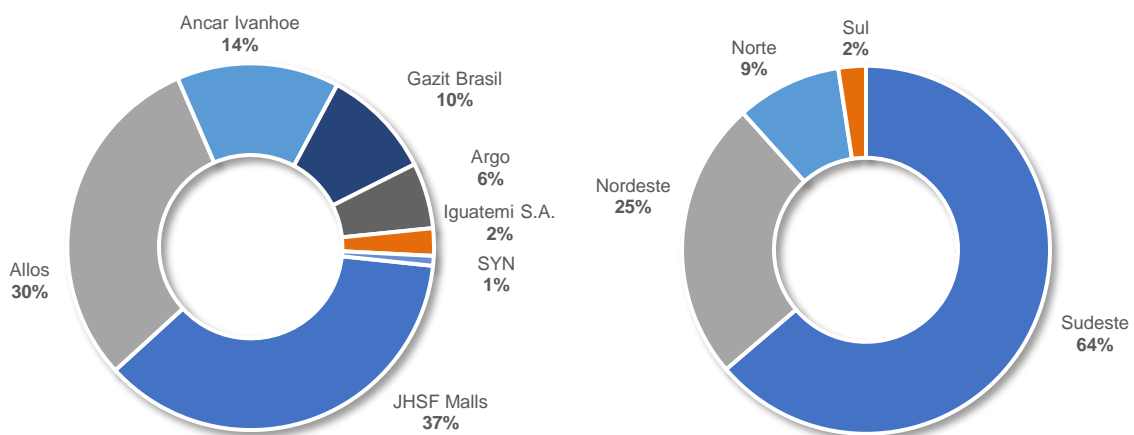


Gráfico 1 – ABL por Administradora

Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

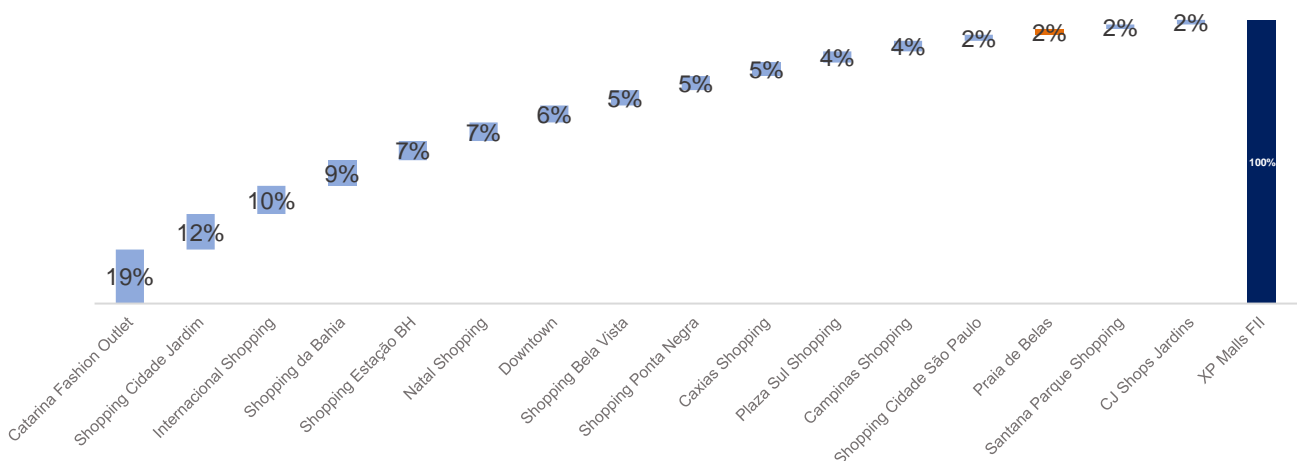


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 21 de novembro de 2023

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)