

## 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, concluiu em 13 de julho de 2023 a aquisição adicional indireta de aproximadamente 3,00% (três por cento) do Shopping Cidade Jardim (“SCJ” ou “Ativo”), através de investimentos realizados em fundos (“Fundos JHSF” ou “Veículos JHSF”) estruturados pela JHSF Capital (“Transação”).

#### Transação do Shopping Cidade Jardim

O Fundo realizou a alocação de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Preço”) nos Fundos JHSF como uma das etapas para a conclusão da Transação. Os Veículos JHSF foram estruturados pela JHSF Capital para a aquisição total da participação de 33% do Shopping Cidade Jardim (“Participação Gazit”), pertencente a Gazit Brasil (“Gazit”). A Participação Gazit era detida pela empresa por meio de um fundo imobiliário que foi adquirido integralmente pelos Veículos JHSF. Vale ressaltar que após a conclusão da Transação, o XP Malls será detentor de ~ 19,99% do SCJ.



*Shopping Cidade Jardim*

#### Alocação de Recursos da 8ª Emissão de Cotas do Fundo (“Oferta”)

O XP Malls, após a conclusão da Transação e das amortizações de CRI e compromissadas, conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 07/07/23, completa duas das três alocações previstas para os recursos captados na Oferta. Por fim, conforme ilustrado nos documentos da Oferta, a aquisição adicional de 6,0% do Shopping da Bahia, está em processo final de *Due Dilligence* e será anunciada assim que possível.

### 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\$ 4.820.740,84 (quatro milhões, oitocentos e vinte mil, setecentos e quarenta reais e oitenta e quatro centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,19/cota (dezenove 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.

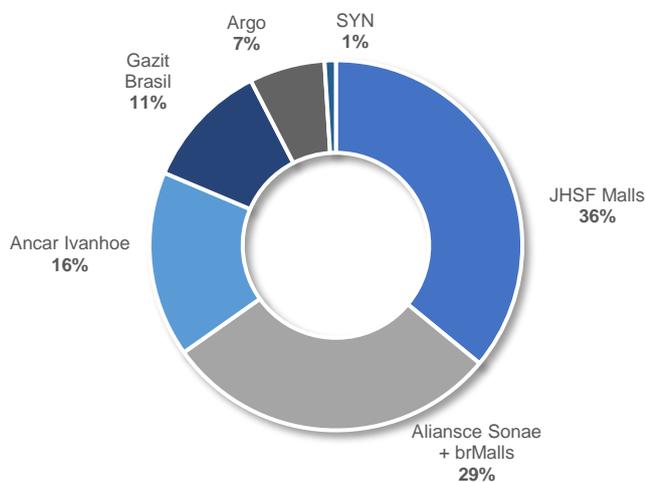


Gráfico 1 – ABL por Administradora

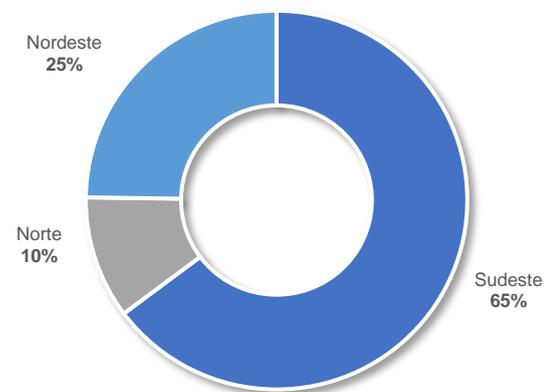


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

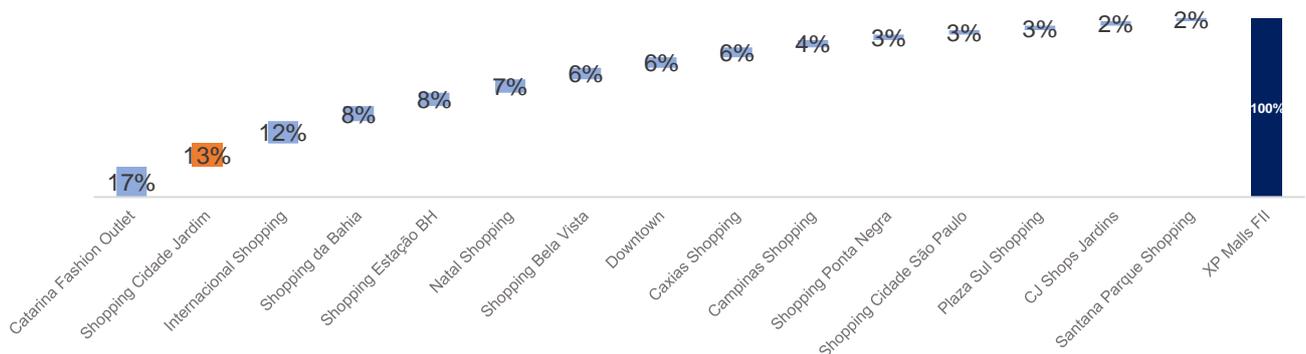


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 14 de julho de 2023

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

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)