

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

COMUNICADO AO MERCADO

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 10 de outubro de 2023, foi inaugurada a expansão III do Catarina Fashion Outlet (“Catarina Outlet” ou “CFO”), localizado na Rodovia Castello Branco, km. 60.

Expansão III do Catarina Fashion Outlet



Catarina Fashion Outlet após a Expansão III

O Catarina Fashion Outlet foi inaugurado em 2014 com uma proposta de valor de entregar uma experiência de compras diferenciada para seus clientes. Alamedas ao ar livre, arborizadas e amplas, além de um mix de lojas qualificado com uma política de preços pautada em grandes descontos foram algumas das principais estratégias planejadas para que o objetivo pretendido fosse alcançado. Ao longo dos anos, a estratégia adotada e o empreendimento tornaram-se um sucesso absoluto com uma percepção positiva pelos seus clientes sobre a eficácia da entrega da proposta de valor do ativo. Conseqüentemente, devido a demanda crescente por novas operações no ativo, que historicamente possui uma vacância extremamente baixa e indicadores operacionais mensais robustos, como NOI/m² de R\$ 232/m² e vendas/m² de R\$ 3.108/m² (considerando a média nos últimos 12 meses), foram realizadas duas expansões no passado (2015 e 2018), adicionando, respectivamente, 6,0 e 5,5 mil m² de ABL ao empreendimento.

Em 10 de outubro de 2023 o Catarina Outlet inaugurou mais uma fase de expansão (“Expansão III”), que conta com 21.700 m² de ABL em mais de 120 novas lojas (“Inauguração”). A Expansão III inaugurou com mais de 90% de sua ABL locada e a maioria das lojas já abertas ao público. Dentre os principais objetivos dessa nova fase de expansão no ativo, temos: (i) aumentar a oferta de alimentação no CFO (mais de 10 operações de alimentação inauguradas); (ii) complementar o mix de lojas com segmentos pouco explorados no ativo, sem perder a qualidade que o CFO possui em suas operações; e (iii) aumentar o tempo de permanência do cliente no empreendimento. Como parte da entrega desses objetivos na Expansão III, já tivemos a inauguração de grandes marcas, como Hugo Boss, Dengo, Alexandre Birman, Carol Bassi, The North Face, Kipling, Reebok, Nagairô e Don Patto. Adicionalmente, foram adicionadas 1.836 vagas de estacionamento ao ativo, de modo a atender à demanda proveniente de um maior fluxo de clientes que passou a visitar o Catarina Outlet.

Com a inauguração da Expansão III, o Catarina Outlet aumenta sua representatividade para o portfólio do Fundo e traz impactos relevantes para o resultado mensal e a cota patrimonial do XP Malls, conforme descrito abaixo.



Corredores Centrais



Entrada Frontal



Acesso ao piso superior

Impactos Financeiros e Operacionais da Inauguração para o XP Malls

Atualmente, a Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Inauguração sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 16.342.161,08 (dezesseis milhões, trezentos e quarenta e dois mil, cento e sessenta e um reais e oito centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,53/cota (cinquenta e três centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo na presente data. Vale ressaltar que o XP Malls é detentor de 32,00% (trinta e dois por cento) da Expansão III.

Conforme o Fundo realiza anualmente ao final de cada exercício fiscal, teremos no 3º trimestre de 2024 a conclusão da reavaliação anual de ativos do portfólio do Fundo com data base de jun/24 (“Reavaliação de Ativos”). O Fundo desembolsou cerca de R\$ 13.368,25/m² (treze mil, trezentos e sessenta e oito reais e vinte e cinco centavos por metro quadrado) para a construção da ABL de sua participação na Expansão III. Utilizando

como premissa o valor por m² calculado com base no último laudo de avaliação do shopping existente (pré-Expansão III), a Gestora estima que após a conclusão da Reavaliação de Ativos o Fundo poderá ter um impacto positivo de até R\$ 5,98/cota (cinco reais e noventa e oito centavos por cota) em sua cota patrimonial, considerando a data base de out/23 e o número de cotas atual do XP Malls. Vale destacar que se trata de uma estimativa inicial e cujo impacto efetivo dependerá do laudo de avaliação do ativo pós-Expansão III.

Demonstramos nos gráficos 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.

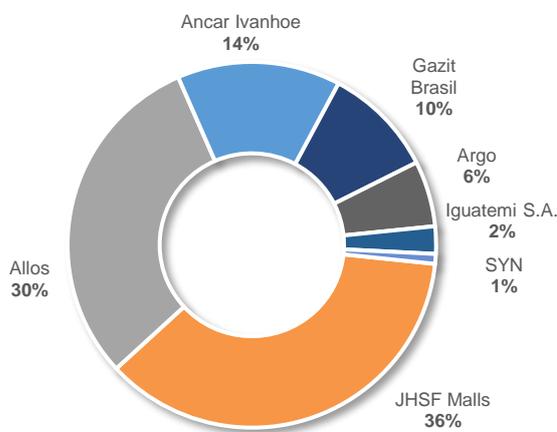


Gráfico 1 – ABL por Administradora

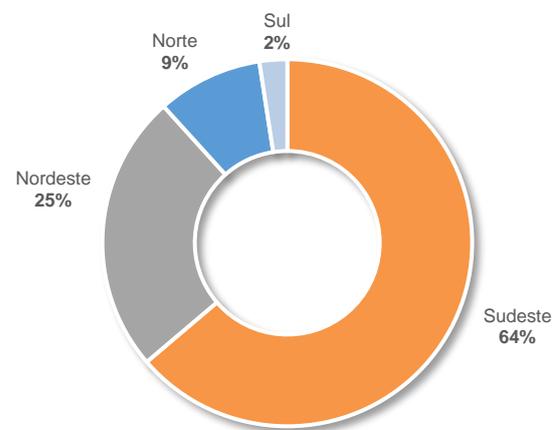


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

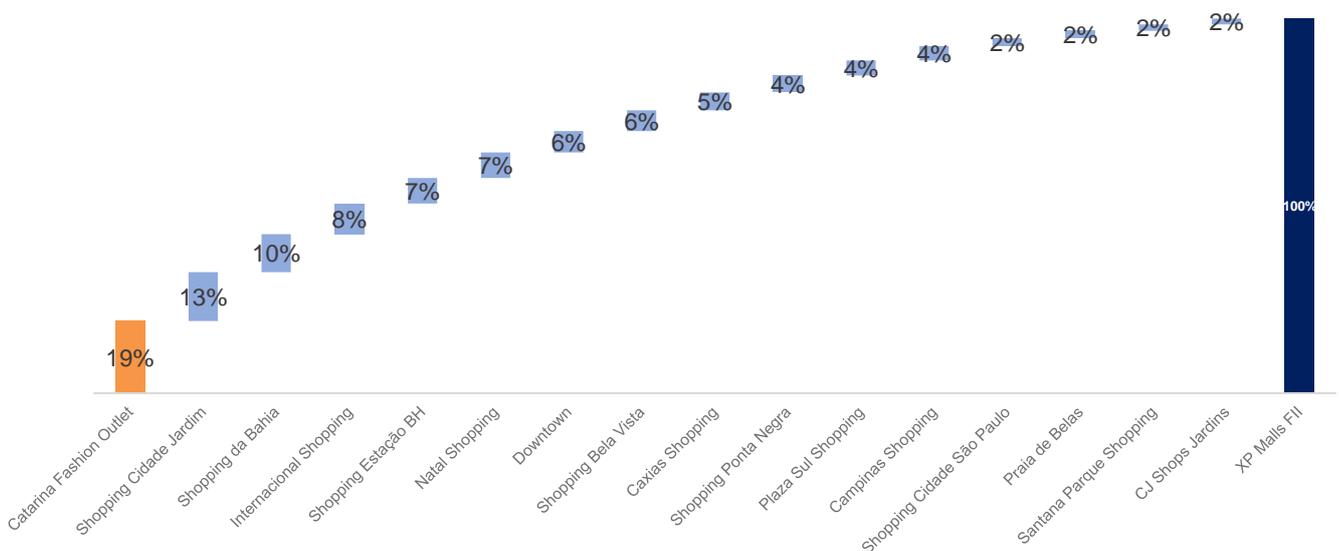


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 11 de dezembro de 2023

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)