

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00

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”), vêm, por meio deste, informar aos cotistas que, nesta data, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 88.333.566,39 (oitenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, quinhentos e sessenta e seis reais e trinta e nove centavos) em favor da True Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial (“Pré Pagamento”) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) das 469ª e 470ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRIs 469ª e 470ª”), subdivididos da seguinte forma:

- O valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) de amortização extraordinária, somado a um prêmio de R\$ 1.375.000,00 (um milhão, trezentos e setenta e cinco mil reais) foi destinado ao pré-pagamento dos CRIs da 470ª série da 1ª Emissão da Securitizadora.
- O valor de R\$ 34.571.858,78 (trinta e quatro milhões, quinhentos e setenta e um mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos) de amortização extraordinária, somado a um prêmio de R\$ 2.386.707,61 (dois milhões, trezentos e oitenta e seis mil, setecentos e sete reais e sessenta e um centavos) foi destinado ao pré-pagamento dos CRIs da 469ª série da 1ª Emissão da Securitizadora.

Após o Pré Pagamento, o saldo dos CRIs 469ª e 470ª totaliza R\$ 243.115.612,45 (duzentos e quarenta e três milhões, cento e quinze mil, seiscentos e doze reais e quarenta e cinco centavos). Vale ressaltar ainda que o Pré Pagamento faz parte da destinação de recursos da 9ª emissão de cotas do Fundo. Adicionalmente, a equipe de gestão continuará avaliando as possibilidades para seguir com a estratégia de desalavancagem do Fundo, processo que acontece desde a utilização dos recursos da 7ª emissão de cotas do XP Malls.

Vale mencionar que com o Pré Pagamento e respectiva liberação da garantia, a participação do Fundo no Caxias Shopping fica liberada para ser alienada, conforme [Fato Relevante de 14/12/23](#), transação esta que segue sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais em operações dessa natureza.

A Gestora estima um impacto mensal no resultado do Fundo de R\$ 0,02/cota, como consequência da diminuição da despesa financeira total paga mensalmente pelo Fundo, considerando a quantidade total de cotas até a presente data.

Por fim, vale informar que, após a realização do Pré Pagamento, o Fundo possui cerca de R\$ 436.755.133,09 (quatrocentos e trinta e seis milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, cento e trinta e três reais e nove centavos) disponíveis em caixa (saldo atual após a liquidação do direito de preferência da 10ª emissão de cotas do Fundo que está em andamento), investidos em renda fixa com alta liquidez. Além disso, o XP Malls detém mais de R\$ 100 milhões de reais em cotas de fundos de investimentos imobiliários listados e negociados diariamente na B3. Conseqüentemente, atualmente o XP Malls possui uma posição de caixa líquido (dívida bruta menor do que as disponibilidades totais de caixa do Fundo).

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

São Paulo, 26 de janeiro de 2024

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)