

## 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 a alienação da fração ideal de 17,50% (dezessete e meio por cento) do Caxias Shopping (“Transação do Caxias Shopping” ou “Alienação”).

### Transação do Caxias Shopping



*Caxias Shopping*

O valor total da Alienação (sem considerar o possível pagamento de *Earn-Out*, conforme definido abaixo no item III) é de R\$ 65.887.226,84 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos), subdividido em duas parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- I. o montante de R\$ 52.709.781,47 (cinquenta e dois milhões, setecentos e nove mil, setecentos e oitenta e um reais e quarenta e sete centavos) foi recebido pelo Fundo na presente data;
- II. o montante de 13.177.445,37 (treze milhões, cento e setenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos) será recebido pelo Fundo em julho de 2024, devidamente atualizado pela variação do IPCA-IBGE, desde a presente data até o seu efetivo pagamento.

III. caso aplicável e limitado a R\$ 4.112.773,16 (quatro milhões, cento e doze mil, setecentos e setenta e três reais e dezesseis centavos), o montante pago à título de *earn-Out* (“*Earn-out*”) em 28 de fevereiro de 2025, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\frac{((NOI\ Caixa_{2024} - NOI\ Caixa_{2023}) \times 17,50\%)}{8,75\%}$$

Onde:

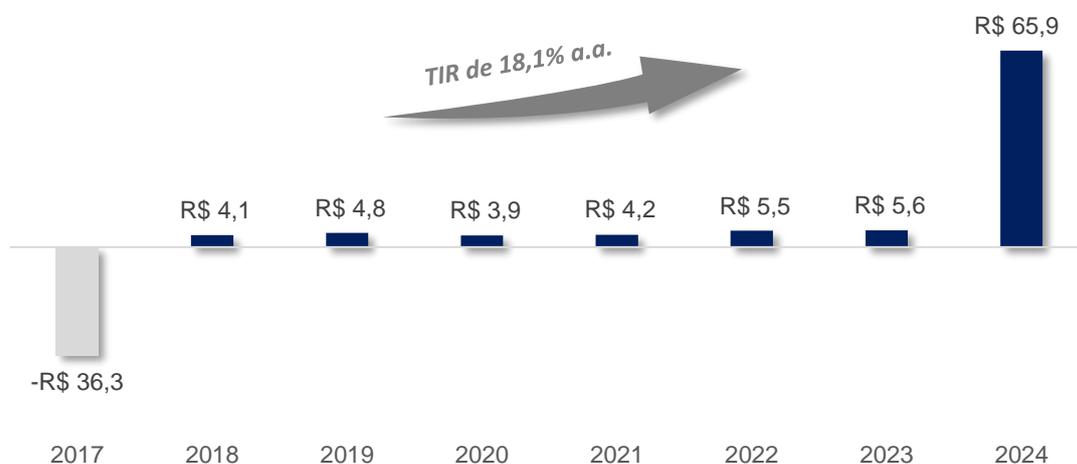
- *NOI Caixa*<sub>2024</sub> refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) do Caxias Shopping no ano de 2024
- *NOI Caixa*<sub>2023</sub> refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) do Caxias Shopping no ano de 2023

### Case do Ciclo de Investimento do Caxias Shopping

Em dez/17, o XP Malls realizou a sua 1ª transação após o IPO do Fundo, a compra de 35,0% do Caxias Shopping (“*Participação*”), localizado na cidade de Duque de Caxias – RJ. Na ocasião, a *Participação* no ativo foi adquirida por R\$ R\$72.577.363,53 (setenta e dois milhões, quinhentos e setenta e sete mil, trezentos e sessenta e três reais, e cinquenta e três centavos), pagos em 3 (três) parcelas previstas no respectivo CCV. A transação foi realizada com um desconto de aproximadamente 10,0% (dez por cento) em relação ao valor de laudo do ativo contratado na ocasião.

Atualmente, cerca de 6 anos depois da entrada do XP Malls no Caxias Shopping, a Alienação foi realizada por um valor cerca de 81,0% (oitenta e um por cento) acima<sup>1</sup> do preço de aquisição. Adicionalmente, a Transação do Caxias Shopping gera um ganho de capital de aproximadamente **R\$ 0,55/cota**<sup>1</sup> (cinquenta e cinco centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo até a presente data. Conseqüentemente, o XP Malls encerra o ciclo de investimento de metade da *Participação* adquirida em dez/17 com uma TIR de aproximadamente **18,1% a.a.**<sup>1</sup>, desde a sua entrada no ativo, conforme exposto no gráfico abaixo:

Fluxo de Caixa de 17,5% do Caxias Shopping<sup>1</sup> (R\$ mm)



<sup>1</sup> Desconsidera-se o possível recebimento de *Earn-Out* (conforme definido acima) nos respectivos cálculos.

Em termos operacionais, a Alienação representa ainda uma melhoria nos *KPIs* do Fundo, uma vez que teremos a redução de participação em um ativo que possui indicadores abaixo da média do XP Malls. Por exemplo, nos últimos 12 meses, o ativo apresentou uma média de *NOI Caixa/m<sup>2</sup>* mensal de R\$ 96,54/m<sup>2</sup>, enquanto a média mensal do Fundo foi de R\$ 120,89/m<sup>2</sup>. Sob o aspecto de média de *Vendas/m<sup>2</sup>* (últimos 12 meses), temos o mesmo cenário, o ativo obteve cerca de R\$ 1.154,44/m<sup>2</sup> enquanto o portfólio do Fundo aproximadamente R\$ 1.544,74/m<sup>2</sup>.



*Praça de Alimentação*



*Fachada*

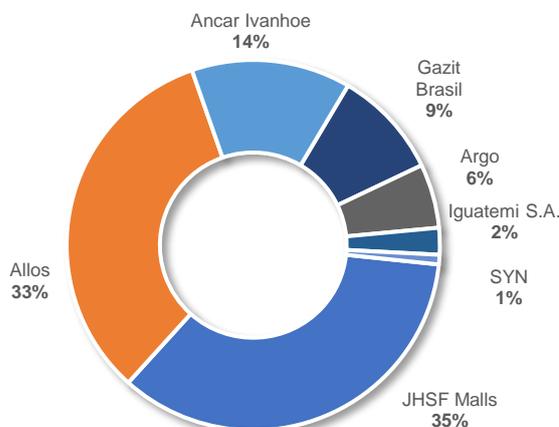


*Visão Panorâmica*

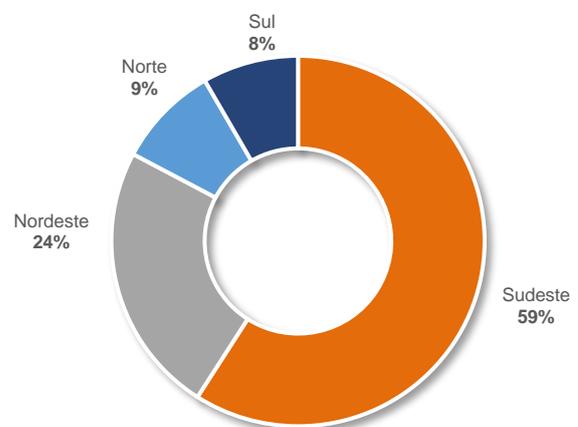
A Transação reforça a qualidade dos ativos do XP Malls e a capacidade da Gestora de realizar uma gestão ativa, visando aprimorar o portfólio do Fundo e gerar valor para os cotistas do Fundo.

### Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o XP Malls

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*

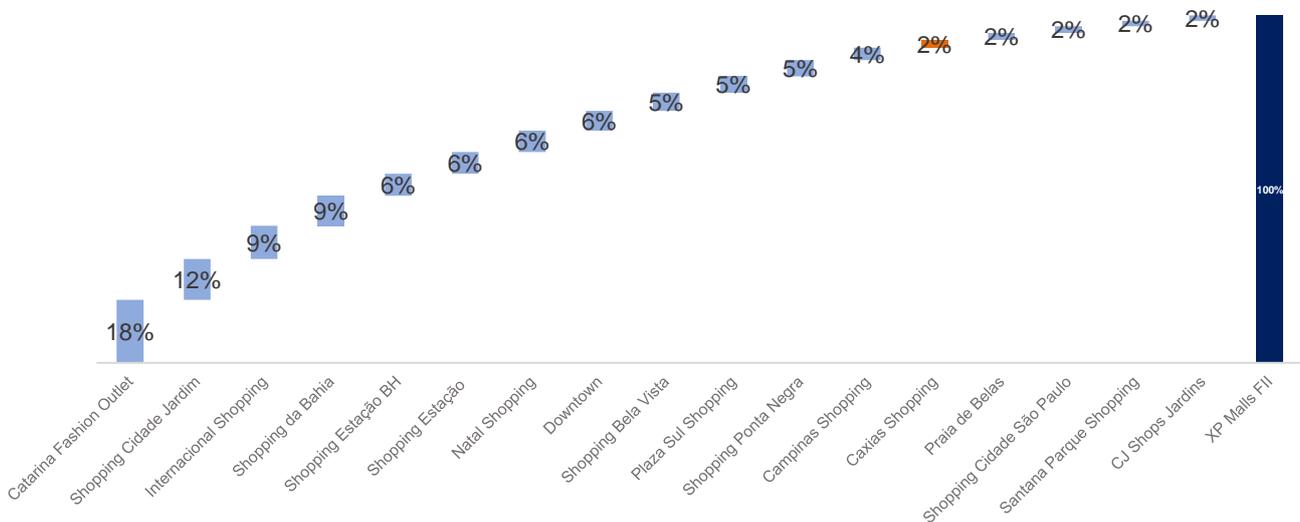


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 31 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)