

**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 24 de fevereiro de 2023 a alienação de 10,00% (dez por cento) (“Participação”) do Catarina Fashion Outlet (“Catarina Outlet” ou “Ativo”), localizado na Rodovia Castello Branco, km. 60 (“Venda” ou “Transação”).

**Transação do Catarina Fashion Outlet**

O valor total da Transação é de R\$ 97.572.774,43 (noventa e sete milhões, quinhentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos), a ser pago pelo comprador ao XP Malls, conforme parcelamento descrito abaixo:

- I. o montante de R\$ 32.272.195,14 (trinta e dois milhões, duzentos e setenta e dois mil, cento e noventa e cinco reais e catorze centavos) nesta data (“Parcela à Vista”);
- II. o montante de R\$ 23.051.567,96 (vinte e três milhões, cinquenta e um mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e seis centavos) no prazo de 6 (seis) meses contados desta data, (“Primeira Parcela”);
- III. o montante de R\$ 13.830.940,78 (treze milhões, oitocentos e trinta mil, novecentos e quarenta reais e setenta e oito centavos) no prazo de 12 (doze) meses contados desta data (“Segunda Parcela”);
- IV. o montante de R\$ 13.830.940,78 (treze milhões, oitocentos e trinta mil, novecentos e quarenta reais e setenta e oito centavos) no prazo de 18 (dezoito) meses contados desta data (“Terceira Parcela”); e
- V. o montante de R\$ 9.220.627,18 (nove milhões, duzentos e vinte mil, seiscentos e vinte e sete reais e dezoito centavos) no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados desta data (“Quarta Parcela”);
- VI. sujeito ao atingimento de certas métricas operacionais no Ativo, conforme regrado nos documentos definitivos da Transação, o montante de R\$ 5.366.502,59 (cinco milhões, trezentos e sessenta e seis mil, quinhentos e dois reais e cinquenta e nove centavos) no prazo de 25 (vinte e cinco) meses

contados desta data (“Parcela Adicional” e, em conjunto com a Primeira Parcela, a Segunda Parcela, a Terceira Parcela e a Quarta Parcela, as “Parcelas a Prazo”).

As Parcelas a Prazo serão corrigidas monetariamente, calculados pro rata die desde a presente data até a data dos respectivos vencimentos de cada respectiva Parcela a Prazo, conforme descrito nos documentos definitivos da Transação.

Vale ressaltar que a Participação a ser alienada para o comprador não possui direito a atual expansão em curso no Ativo, cuja previsão de inauguração é de Março/2023 (“Expansão III do Ativo”).

Após a Transação, o XP Malls será detentor de mais de 150 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em 16 participações diretas e indiretas de *shopping centers*, com uma base de resultados diversificada em 6 estados do Brasil.

### Histórico do Ativo no Fundo



Em 22/10/18, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#), o Fundo adquiriu 32,00% (trinta e dois por cento) de participação (com direito à Expansão III do Ativo, em curso) no Catarina Outlet, em conjunto com mais 3 participações em *Shopping Centers* administrados pela JHSF (Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra). Adicionalmente, em 24/06/19, o XP Malls publicou em [Comunicado ao Mercado](#) a ampliação de sua participação (sem direito à Expansão III do Ativo) em 17,99% (dezesete e noventa e nove por cento) no Catarina Outlet.

No ano de 2018, o NOI Caixa do Ativo, em base 100%, atingiu aproximadamente R\$ 37 mm (trinta e sete milhões de reais). Já em 2022, o NOI Caixa, também em base 100%, foi de aproximadamente R\$ 75 mm (setenta e cinco milhões de reais), considerando a mesma ABL, o equivalente a um crescimento superior a 100% (cem por cento) no período.

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

- Desinvestimento parcial no Ativo de uma participação madura, adquirida em 24/06/19 e com robusto crescimento de NOI Caixa nos últimos anos, demonstrando gestão ativa, geração de valor para os cotistas do Fundo e reforçando o caixa do XP Malls para execução de projetos futuros, como a própria Expansão III do Ativo, que possibilita uso mais eficiente do capital e maior rentabilidade aos cotistas.
- O valor atualizado de aquisição da Participação pelo XP Malls no Catarina Outlet é de R\$ 63.767.123,26 (sessenta e três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e vinte três reais e vinte e seis centavos), de modo que com a venda por R\$ 97.572.774,43 (noventa e sete milhões, quinhentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos), o ganho de capital para o Fundo será de R\$ 33.805.651,17 (trinta e três milhões, oitocentos e cinco mil, seiscentos e cinquenta e um reais e dezessete centavos), representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de, aproximadamente, R\$ 1,59 (um real e cinquenta e nove centavos) por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo até a presente data. Vale ressaltar que os valores descritos acima não consideram a correção monetária das Parcelas a Prazo a serem pagas nos próximos semestres.
- Atualmente, o Catarina Outlet já é o maior contribuinte de NOI Caixa para o portfólio do Fundo. Após a inauguração da Expansão III do Ativo, prevista para Março/23, e conclusão da Transação, o Fundo atingirá mais de 18 mil m<sup>2</sup> de ABL própria do Catarina Outlet, representando assim aproximadamente 12,00% (doze por cento) da ABL própria total do Fundo e aproximadamente 21,00% (vinte e um por cento) do NOI Caixa estimado do XP Malls nos próximos 12 meses. Caso a Transação não fosse concretizada, com a inauguração da Expansão III do Ativo e a participação de 32,00% (trinta e dois por cento) do Fundo nesta expansão, o Catarina Outlet passaria a representar aproximadamente 14,00% (catorze por cento) da ABL própria total do XP Malls e 24,00% (vinte e quatro por cento) do NOI Caixa estimado do Fundo nos próximos 12 meses. Desta forma, a venda da Participação reduz a concentração do Fundo no Ativo, tanto em termos de ABL própria como em representatividade do NOI Caixa, mantendo elevada diversificação no portfólio e proporcionando menor dependência da performance do Ativo.

Nos gráficos a seguir demonstramos os dados atuais (sem considerar a inauguração da Expansão III do Ativo), pós-Transação, para 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 Caixa do Fundo nos próximos 12 meses.

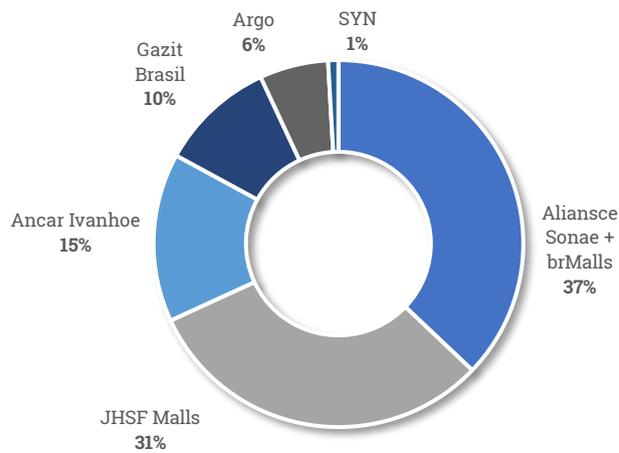


Gráfico 1 – ABL por Administradora

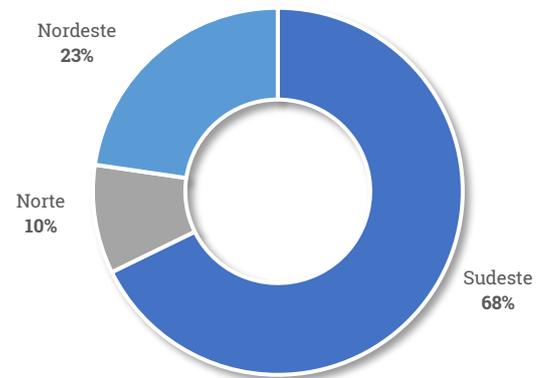


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

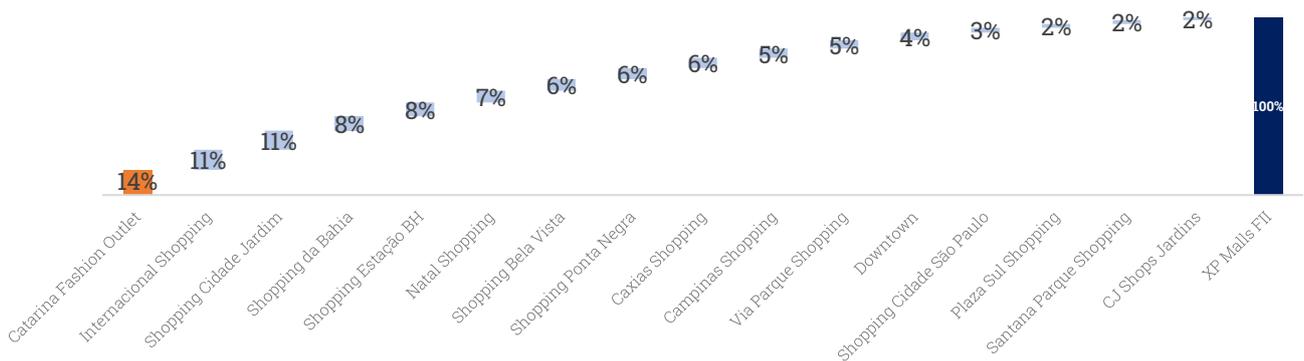


Gráfico 3 – Percentual do NOI Caixa do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional e financeira dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, 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, 24 de fevereiro de 2023

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

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)