

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 concluiu em 18 de outubro de 2023 a aquisição da fração ideal de 6,00% (seis por cento) do Shopping da Bahia (“3º Fechamento” ou “Aquisição”) da Salvador Empreendimentos e Participações Ltda (“Vendedora”), empresa detida pela CPPIB Salvador Holding Inc.

Transação do Shopping da Bahia



Shopping da Bahia

O Fundo realizou, na presente data, o pagamento de R\$ 115.159.351,66 (cento e quinze milhões, cento e cinquenta e nove mil, trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e seis centavos) (“Preço”) para a Vendedora do ativo. A estrutura do 3º Fechamento possui condições comerciais idênticas ao acordado entre as partes anteriormente, conforme exposto no [Fato Relevante divulgado ao mercado em 25/02/22](#). Vale ressaltar que após a conclusão da Aquisição, o Fundo será detentor de 18,10% do Shopping da Bahia, considerando também os últimos 3,05% adquiridos do ativo, conforme [Fato Relevante divulgado ao mercado em 17/02/23](#). Por fim, o 3º Fechamento representa o encerramento do ciclo de aquisições parciais no Shopping da Bahia.

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\$ 8.036.090,47 (oito milhões, trinta e seis mil, noventa reais e quarenta e sete centavos), representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,26/cota (vinte e seis centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo até a presente data.

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.

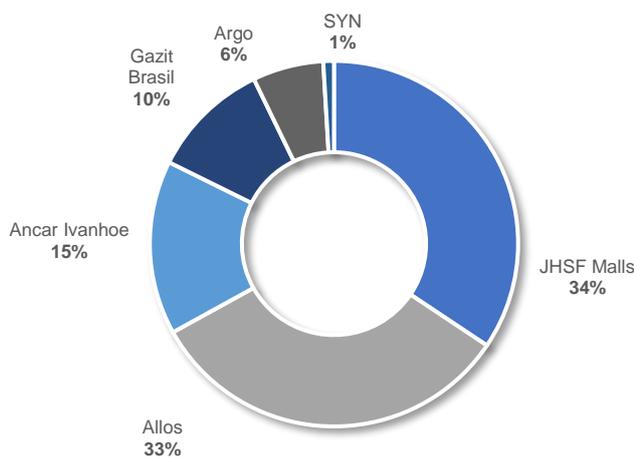


Gráfico 1 – ABL por Administradora

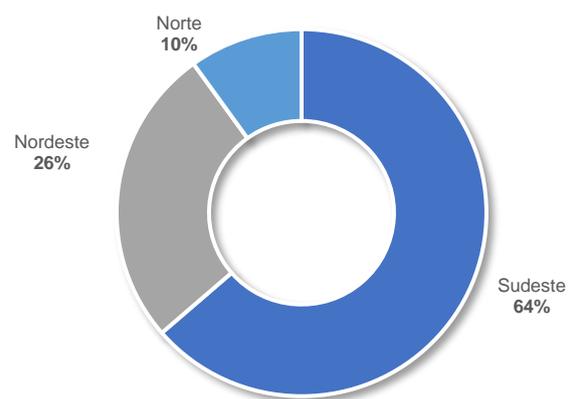


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

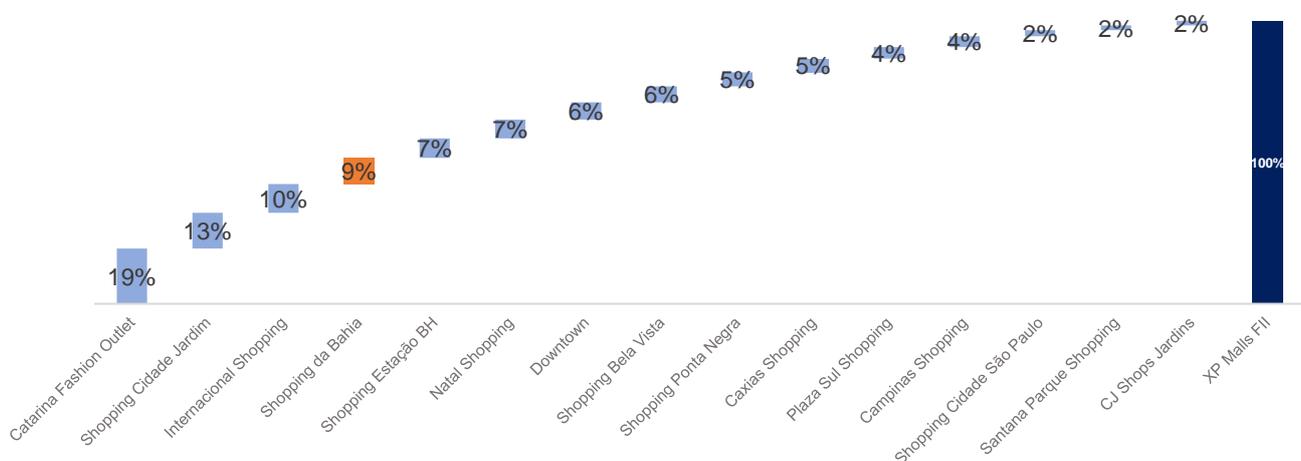


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 18 de outubro de 2023

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)