

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, conforme possibilidade prevista no [Fato Relevante divulgado ao mercado em 25/02/22](#), concluiu em 17 de fevereiro de 2023 a aquisição de participação societária na Salvador Empreendimentos E Participações Ltda., sociedade controlada pela CPPIB Salvador Holding Inc. (“Vendedora”), representando a aquisição adicional indireta de 3,05% (três vírgula zero cinco por cento) do Shopping da Bahia (“Shopping da Bahia” ou “Ativo”), localizado no bairro do Caminho das Árvores em Salvador/BA (“2º Fechamento” ou “Transação”).

Transação do Shopping da Bahia

O Fundo realizou, na presente data, o pagamento de R\$ 55.031.885,04 (cinquenta e cinco milhões, trinta e um mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e quatro centavos) (“Preço”) para a Vendedora do Ativo. A estrutura do 2º Fechamento possui *cap rate* garantido de 7,80% a.a. (sete vírgula oitenta por cento) em relação ao Preço, além de termos comerciais idênticos aos acordados entre as partes anteriormente, conforme exposto no [Fato Relevante divulgado ao mercado em 25/02/22](#).

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\$ 4.292.487,03 (quatro milhões, duzentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e três centavos), representando assim uma potencial distribuição adicional anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,20/cota (vinte centavos por cota), considerando o 2º Fechamento e a quantidade de cotas do Fundo até a presente data.

Nos gráficos a seguir, demonstramos 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.

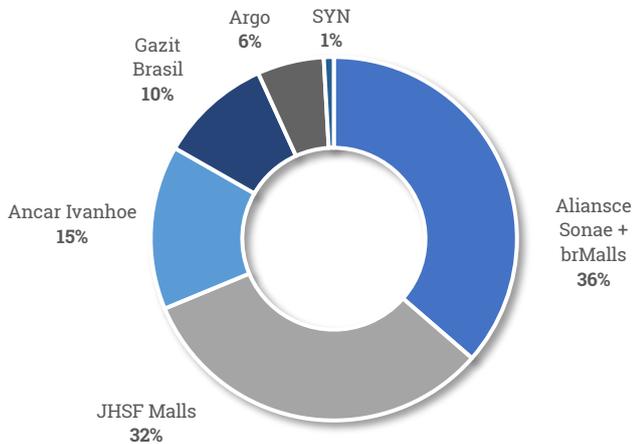


Gráfico 1 – ABL por Administradora

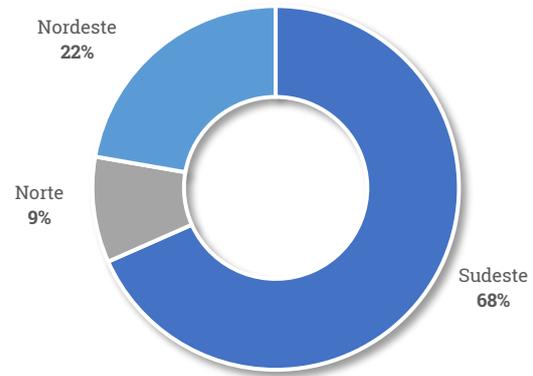


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

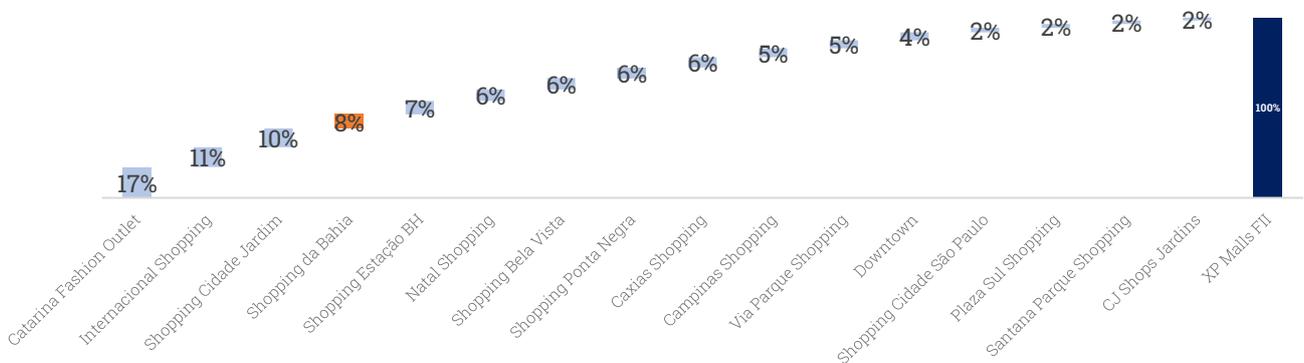


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio nos 12 próximos meses

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, 17 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)