

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00 – Código de Negociação B3: XPML11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“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, na data de hoje (“Data do Fechamento”), a aquisição de 40% das quotas da Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, detentora do Shopping Estação BH, localizado no bairro da Venda Nova em Belo Horizonte (“Estação BH”).

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado ao mercado no dia 28 de outubro de 2021, foi assinado o Contrato de Cessão e Transferência de Quotas (“Contrato”) referente a aquisição de 40% das quotas da Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, detidas pela SYN PROP E TECH S.A. (“SYN”), o qual previa condições precedentes legais, contábeis, financeiras e concorrenciais, concluídas na presente data.

Foi acordado o pagamento do preço de R\$ 150.025.500,00 (cento e cinquenta milhões, vinte e cinco mil e quinhentos reais), conforme parcelamento abaixo:

- (a) o montante de R\$ 93.130.048,00 (noventa e três milhões, cento e trinta mil, quarenta e oito reais) foi pago na presente data (“Parcela do Fechamento”);
- (b) o montante de R\$ 11.643.434,00 (onze milhões, seiscentos e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) será pago em 31 de janeiro de 2022 (“Primeira Parcela”);
- (c) o montante de R\$ 11.643.434,00 (onze milhões, seiscentos e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) será pago em 31 de janeiro de 2023 (“Segunda Parcela”);
- (d) o montante de R\$ 16.804.292,00 (dezesseis milhões, oitocentos e quatro mil, duzentos e noventa e dois reais) será pago em 31 de janeiro de 2024 (“Terceira Parcela”); e
- (e) o montante de R\$ 16.804.292,00 (dezesseis milhões, oitocentos e quatro mil, duzentos e noventa e dois reais) será pago em 31 de janeiro de 2025 (“Quarta Parcela” e, em conjunto com a Primeira Parcela, a Segunda Parcela e a Terceira Parcela, as “Parcelas a Prazo”).

Adicionalmente, foi acordado que as Parcelas a Prazo serão corrigidas por 100% (cem por cento) da variação do CDI entre 28 de outubro de 2021 (data de assinatura do Contrato) e a data dos respectivos vencimentos de cada Parcela a Prazo.

Além do pagamento da Parcela de Fechamento e Parcelas a Prazo, a depender da performance do Estação BH, a SYN fará jus ao recebimento, a título de earn-out, de uma quantia de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) que será corrigido por 100% (cem por cento) do CDI desde 28 de outubro de 2021 até 10 de fevereiro de 2026, data de pagamento do earn-out.

A Transação representa a entrada do XP Malls em Minas Gerais, um dos estados mais relevantes do país. Vale ressaltar que a aquisição atende integralmente a Política de Investimentos do Regulamento do Fundo, diversificando ainda mais a ABL do Fundo, além de reforçar a estratégia de comprar participações minoritárias em shopping centers em operação, nas principais cidades do país e cujo administrador seja renomado nacionalmente e idealmente também sócio do empreendimento, gerando comprometimento e alinhamento de longo prazo.

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. Cabe ressaltar que os valores e gráficos abaixo representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional dos shoppings.

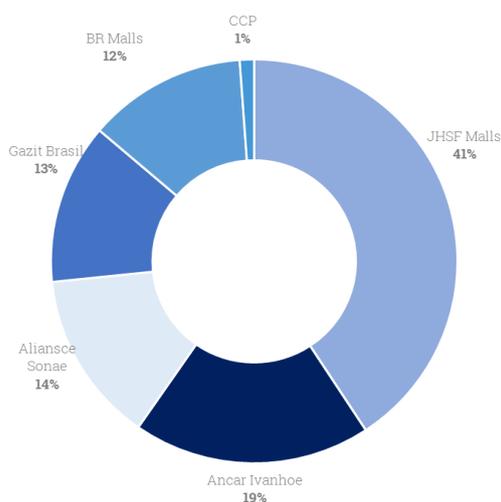


Gráfico 1 – ABL por Administradora

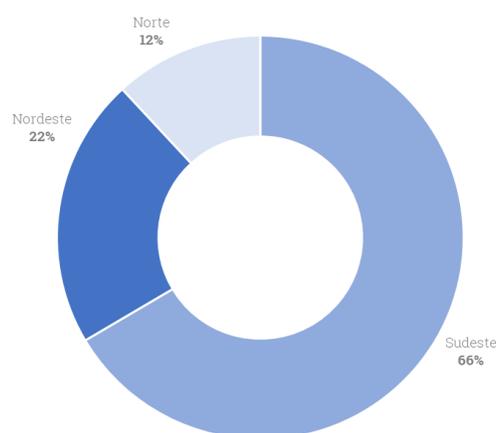


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil

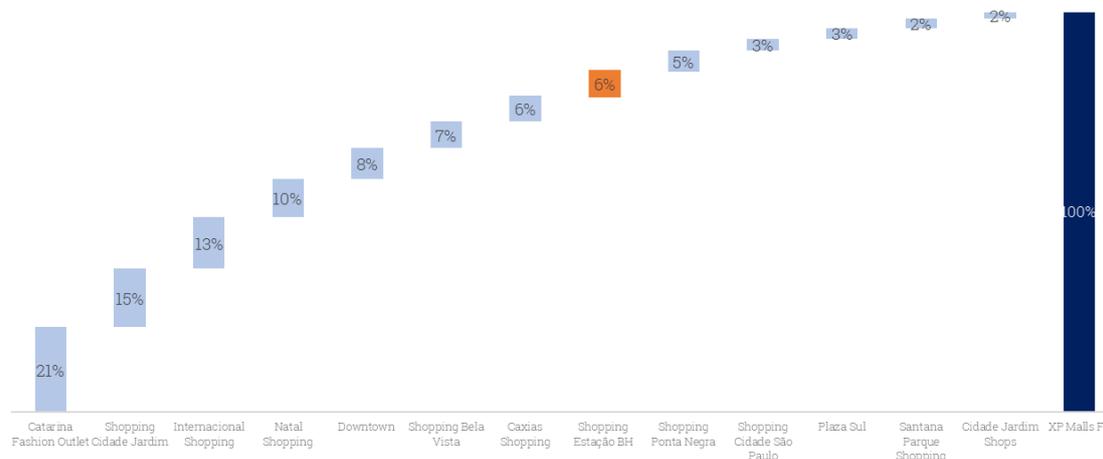


Gráfico 3 – Percentual do NOI do Fundo por Shopping do Portfólio

Sobre o Shopping Estação BH

Inaugurado em 2012 e com Área Bruta Locável (ABL) de 37.330 m², o Shopping Estação BH é o primeiro empreendimento comercial de grande porte do vetor norte de Belo Horizonte/MG, oferecendo mais de 200 lojas e um mix de lojas bastante diversificado, incluindo opções de lazer e entretenimento.

Situado no bairro da Venda Nova, o Estação BH possui localização privilegiada, integrado à uma estação final de metrô e ônibus, trazendo ao ativo elevado fluxo de pessoas diariamente.

O shopping é administrado e comercializado pela brMalls, uma das principais empresas de shoppings do Brasil, além de serem sócios majoritários no ativo, gerando alinhamento de longo prazo com o empreendimento, conforme a estratégia do XP Malls.



Com esta aquisição, o XP Malls chega a 13 shoppings em seu portfólio, sendo o Shopping Estação BH, o primeiro no estado de MG.

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. A Gestora estima que o resultado da aquisição do Ativo para o Fundo será de R\$ 9.097.250,55 (nove milhões, noventa e sete mil, duzentos e cinquenta reais e cinquenta e cinco centavos) no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição adicional anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,48/cota (quarenta e oito centavos por cota), considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data. Vale ressaltar que o valor acima é uma estimativa da Gestora, 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, 23 de dezembro de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)