

## 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 24 de setembro de 2024 a alienação de 85,00% (oitenta e cinco por cento) do capital social da Cerrado Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Cerrado S.A.”), empresa que indiretamente detém participação de 100,00% (cem por cento) no Shopping Cerrado (“Ativo”). O Fundo e a sócia minoritária, a Visão S.A. (“Comprador”), chegaram a um acordo de venda pelo mesmo valor que o XP Malls adquiriu a sua participação total no Ativo (“Transação”), totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), integralmente pagos até esta data.

### Alienação do Shopping Cerrado



Shopping Cerrado

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

Atualmente, o Shopping Cerrado é um dos ativos que possui menor relevância no resultado total do Fundo, com menos de 1% de contribuição no *NOI* Caixa, ainda que represente aproximadamente 7% da ABL (área bruta locável) do portfólio do Fundo. Além disso, o Ativo possui indicadores operacionais abaixo da média do XP Malls, de forma que a Transação melhora os KPIs do Fundo. Por fim, a Transação reforça a estratégia de gestão ativa e busca da melhor estrutura de capital para o Fundo.

Nos gráficos a seguir demonstramos a diversificação do portfólio do XP Malls pós Transação, considerando a ABL 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.

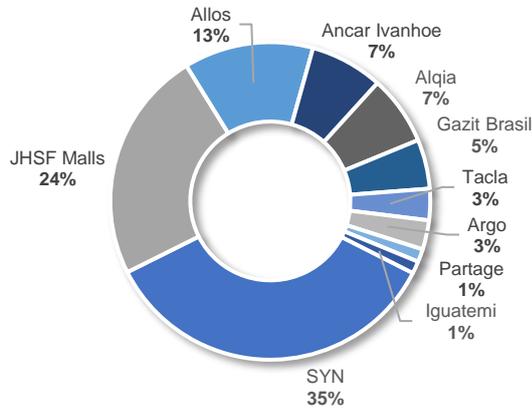


Gráfico 1 – ABL por Administradora

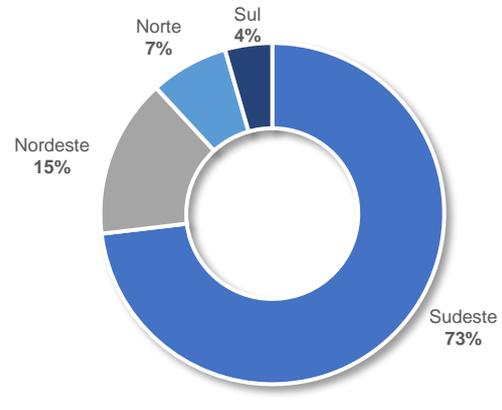
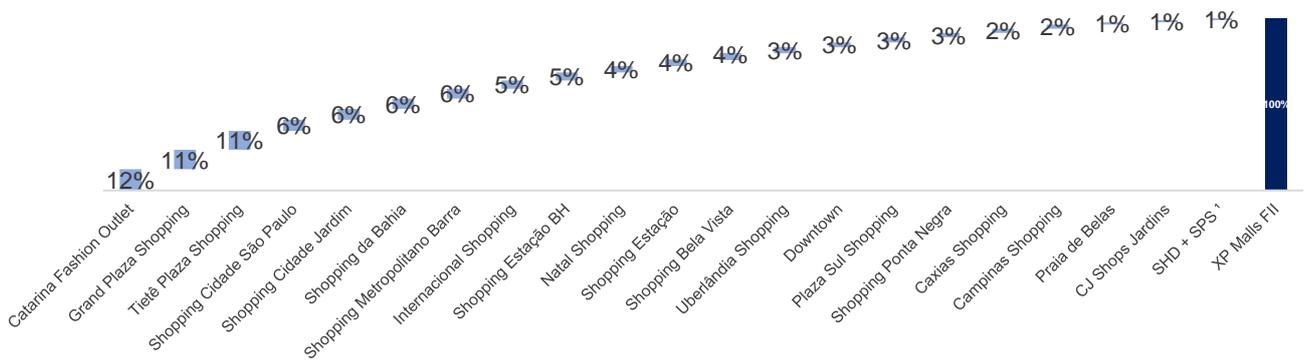


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil



<sup>1</sup> SHD = Shopping D | SPS = Santana Parque Shopping

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

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 24 de setembro de 2024

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

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)