

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 o Fundo assinou, contrato de compra e venda de quotas e outras avenças para a venda, em conjunto com SYN PROP E TECH S.A., da totalidade das quotas da SYN LARANJEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., proprietária de 35,87% do Shopping D (“Transação”). A participação indireta do XP Malls no Shopping D (“Ativo”) é de 23,00%.

Alienação do Shopping D



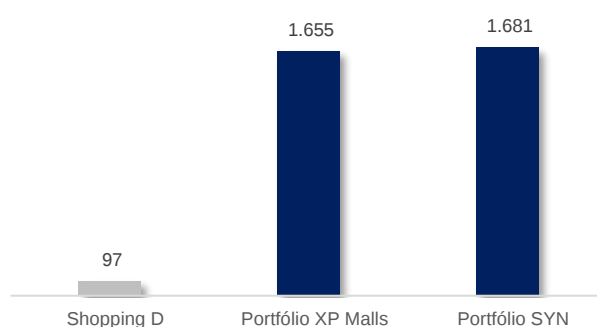
Shopping D

O valor acordado é de R\$ 22.385.895,19 (vinte e dois milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos), que serão pagos ao Fundo na data de conclusão da Transação, cuja consumação está condicionada ao cumprimento integral de condições precedentes pendentes usuais para operações dessa natureza, tais como a aprovação no CADE. A gestora estima que a Transação gerará um ganho de capital de R\$ 5.618.591,77 (cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, quinhentos e noventa e um reais e setenta e sete centavos), representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de, aproximadamente, R\$ 0,10/cota (dez centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo na presente data. Vale ressaltar que a TIR da Transação será 29,30% *a.a.* (vinte e nove vírgula trinta por cento ao ano) para o Fundo desde a aquisição indireta do Ativo em 27/06/24 (conforme divulgado no respectivo [Fato Relevante](#) de aquisição do Portfólio SYN).

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

O Shopping D foi adquirido em junho de 2024 com outros *shopping centers* do Portfólio SYN, sendo o ativo com menor relevância no resultado total do Fundo (participação inferior a 1% do *NOI* Caixa total na época da aquisição). Além disso, o Ativo possui indicadores operacionais substancialmente abaixo da média do portfólio do XP Malls, desde a respectiva aquisição do Fundo. Dessa forma, a Transação reforça a estratégia de gestão ativa, reciclagem de portfólio, otimização da estrutura de capital para o XP Malls e melhoria dos *KPIs* financeiros e operacionais.

*NOI/m² (base anual) NTM**



Performance Operacional (NOI/m² - NTM) - Shopping D vs Portfólio XP Malls vs Portfólio SYN*

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.

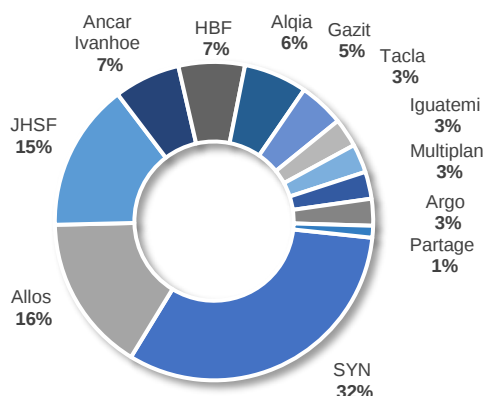


Gráfico 1 – ABL por Administradora

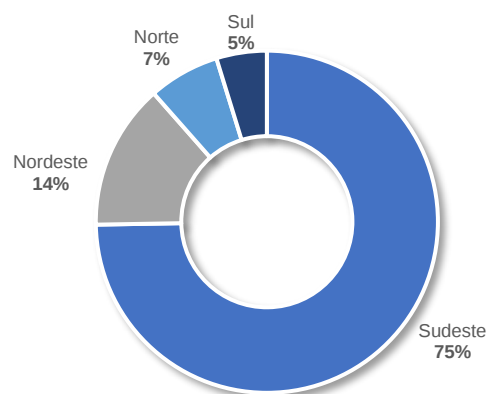
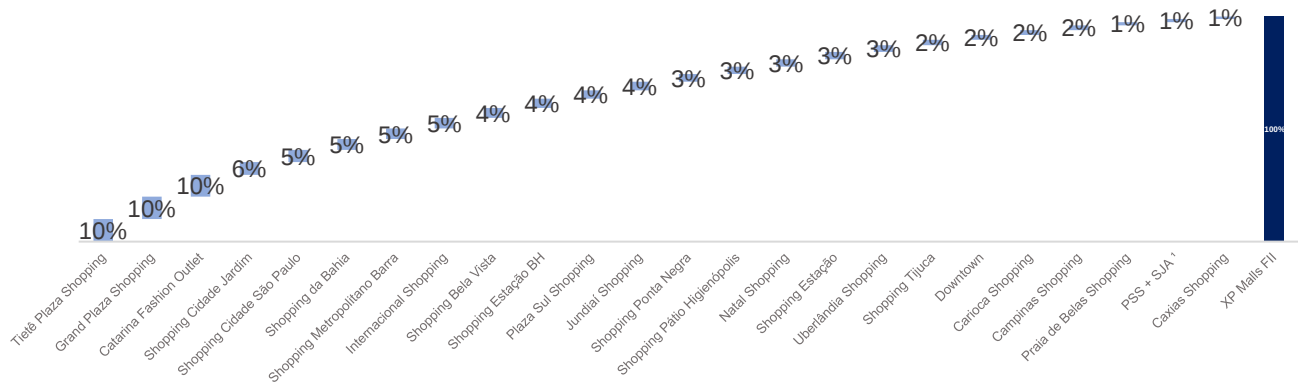


Gráfico 2 – ABL por Região do Brasil



¹ PSS = Partage Santana Shopping; SJA = Shops Jardins.

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, 09 de julho de 2025

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

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)