

COMUNICADO AO MERCADO

ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E INÍCIO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL DAS COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00

Código ISIN: BRXPMLCTF000

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): XPML11

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/006, em 03 de janeiro de 2024*

* concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“**Administrador**”), na qualidade de administrador, e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”), na qualidade de gestor do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 (“**Fundo**”), e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, 7.148.602 (sete milhões, cento e quarenta e oito mil, seiscentas e duas) novas cotas (“**Coordenador Líder**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), no valor de R\$ 111,91 (cento e onze reais e noventa e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando um montante de, inicialmente, R\$ 800.000.049,82 (oitocentos milhões, quarenta e nove reais e oitenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), do Regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), em continuidade ao disponibilizado no fato relevante divulgado pelo Fundo em 3 de janeiro de 2024 (“**Fato Relevante**”), vêm a público, por meio do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado**”), comunicar: (i) o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante) conferido aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) para subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta; e (ii) o início, em 24 de janeiro de 2024, do Período de

Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido abaixo).

De acordo com as informações recebidas da B3 e do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo ("**Escriturador**"), até o momento foram subscritas e integralizadas por Cotistas, no âmbito do Direito de Preferência, 2.367.143 (dois milhões, trezentas e sessenta e sete mil, cento e quarenta e três) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 264.906.973,13 (duzentos e sessenta e quatro milhões, novecentos e seis mil, novecentos e setenta e três reais e treze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, restando, portanto, 4.781.459 (quatro milhões, setecentas e oitenta e uma mil, quatrocentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, sem considerar a emissão de Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Fato Relevante), equivalentes a R\$ 535.093.076,69 (quinhentos e trinta e cinco milhões, noventa e três mil, setenta e seis reais e sessenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Sobras**"), que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas no âmbito do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e pelos Investidores (conforme definido no Fato Relevante) no âmbito do período de coleta de intenções de investimento.

Observado os termos e condições previstos nos Fato Relevante, o fator de proporção de Cotas da Décima Emissão para exercício do Direito de Subscrição de Sobras será equivalente a 2,02119194492 ("**Fator de Proporção**"), o qual é resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que foram consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (i) entre os dias 24 de janeiro de 2024 e 29 de janeiro de 2024, inclusive, junto a B3; e (ii) entre os dias 24 de janeiro de 2024 e 30 de janeiro de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("**Direito de Subscrição de Sobras**" e "**Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**").

Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras ("**Direito de Subscrição de Montante Adicional**", e em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada em 05 de fevereiro de 2024, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação do comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante

Adicional (o qual poderá considerar a emissão das Cotas do Lote Adicional), referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o período de coleta de intenções de investimento.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITAMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Mais informações a respeito da Oferta estão previstas nos Fatos Relevantes e/ou no ato particular do Administrador celebrado em 03 de janeiro de 2024 (“**Ato do Administrador**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante e/ou no Ato do Administrador.

Este Comunicado ao Mercado, bem como os demais documentos da Oferta foram e serão disponibilizados, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos seguintes endereços e páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- (i) **Administrador:** www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/ (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar os documentos da Oferta);
- (ii) **Gestor:** <https://www.xpasset.com.br/xpmalls/> (neste website clicar em “Emissões de Cotas”, e então selecionar a opção desejada);
- (iii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e serviços”, depois clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário – FII - Oferta Pública de Distribuição da 10ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, selecionar o documento desejado);
- (iv) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, selecionar o documento desejado);
- (v) **B3:** www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, selecionar o documento desejado); e
- (vi) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”

e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecionar o documento desejado).

Mais esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU NA OFERTA. ESTE COMUNICADO AO MERCADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DAR CONHECIMENTO SOBRE O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

