

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 28.757.546/0001-00
Código ISIN: BRXPMLCTF000
Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): XPML11

FATO RELEVANTE

ALTERAÇÕES NAS CARACTERÍSTICAS DA 7ª EMISSÃO DE COTAS

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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada 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 limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME 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 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/ME sob o nº 28.757.546/0001-00 (“Fundo”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, nesta data, foi realizado novo ato do Administrador (“Novo Ato do Administrador”), o qual deliberou as seguintes matérias:

1. Retificar o item “1” do Ato do Administrador do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário realizado em 12 de setembro de 2022 (“Ato do Administrador da Oferta”), o item “Preço de Emissão das Cotas da Sétima Emissão” e a definição de Preço de Emissão previstos no Anexo I ao Ato do Administrador da Oferta, tendo em vista que, por um equívoco, constou que o valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de julho de 2022 seria de R\$ 101,97 (cento e um reais e noventa e sete centavos), quando, na verdade, o valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de julho de 2022 é de R\$102,12 (cento e dois reais e doze centavos), de forma que, o item “Preço de Emissão das Cotas da Sétima Emissão” e a definição de Preço de Emissão passam a vigorar com a seguinte nova redação:

“Preço de Emissão das Cotas da Sétima Emissão: R\$ 102,12 (cento e dois reais e doze centavos) por Cota da Sétima Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de julho de 2022, nos termos do item 14.5.2 do Regulamento (“Preço de Emissão”).”

2. Em decorrência da retificação deliberada nos termos do item “1” do Novo Ato do Administrador, retificar os itens “Montante da Sétima Emissão”, “Taxa de Distribuição Primária”, “Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Sétima Emissão” e “Cotas Adicionais” do Anexo I ao Ato do Administrador da Oferta, e as definições de Montante Inicial e Montante Mínimo previstas no Anexo I ao Ato do Administrador da Oferta, que passam a vigorar com as seguintes novas redações:

“Montante da Sétima Emissão: Inicialmente R\$ 250.367.808,24 (duzentos e cinquenta milhões, trezentos e sessenta e sete mil, oitocentos e oito reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial”), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).”

“Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,76 (setenta e seis centavos) por Cota da Sétima Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, honorários de advogados externos, taxa de fiscalização da CVM, taxa de registro e distribuição das Cotas da Sétima Emissão na B3, custos com registros no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (roadshow).

Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da Sétima Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não contemplados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, incluindo, mas sem limitação, a comissão de distribuição das Cotas da Sétima Emissão, a qual será paga pelo Gestor. Dessa forma, considerando a Taxa de Distribuição Primária, cada Cota da Sétima Emissão subscrita custará R\$ 102,88 (cento e dois reais e oitenta e oito centavos) aos respectivos subscritores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.”

“Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Sétima Emissão: Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), combinado com o artigo 5º-A da Instrução CVM 476, será admitida a distribuição parcial das Cotas da Sétima Emissão (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta Restrita correspondente a 98.069 (noventa e oito mil e sessenta e nove) Cotas da Sétima Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.014.806,28 (dez milhões, quatorze mil, oitocentos e seis reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta Restrita (“Montante Mínimo”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e do artigo 5-A da Instrução CVM 476, será facultado aos

Investidores Profissionais (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua subscrição das Cotas da Sétima Emissão a que haja distribuição (a) da totalidade do Montante Inicial ou (b) de uma proporção entre o número de Cotas da Sétima Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Sétima Emissão originalmente objeto da Oferta Restrita, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Sétima Emissão por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Sétima Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Sétima Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), em receber a totalidade das Cotas da Sétima Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização de Cotas da Sétima Emissão e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta Restrita de determinado Investidor Profissional (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta Restrita seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes (“Crterios de Restituio de Valores”), no prazo de at 5 (cinco) dias uteis contados da data em que tenha sido verificado o no implemento da respectiva condioo ou do cancelamento da Oferta Restrita, conforme o caso. Para os fins deste Suplemento e da Oferta Restrita, “Investimentos Temporrios” significa os investimentos temporrios realizados com os recursos recebidos na integralizao das Cotas da Sétima Emissao, durante o processo de distribuio, incluindo em razao do exercicio do Direito de Preferencia e do Direito de Subscrio de Sobras e Montante Adicional, em cotas de fundos de investimento ou titulos de renda fixa, pblicos ou privados, com liquidez diria. O eventual saldo de Cotas da Sétima Emissao no colocado no ambito da Oferta Restrita ser cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo.”

“Cotas Adicionais: Será admitido o aumento, em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Sétima Emissão originalmente ofertadas, ou seja, em até 490.340 (quatrocentas e noventa mil, trezentas e quarenta) Cotas da Sétima Emissão (“Cotas Adicionais”),

correspondentes a R\$50.073.520,80 (cinquenta milhões, setenta e três mil, quinhentos e vinte reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de forma a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e/ou no decorrer da Oferta Restrita, sendo certo que, neste caso e caso venham ser emitidas as Cotas Adicionais, essas serão incluídas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido) e/ou no âmbito da Oferta Restrita. O aumento será admitido independentemente de qualquer aprovação adicional e desde que a decisão sobre o efetivo aumento seja do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta Restrita.”

3. Ratificar as demais deliberações do Ato do Administrador da Oferta e consolidar as demais condições da Oferta Restrita, nos termos previstos no Anexo I ao Novo Ato do Administrador.

O Administrador informa, ainda, aos Cotistas e ao mercado em geral que os demais termos e condições da Oferta Restrita previstos no Ato do Administrador da Oferta e no Fato Relevante da Oferta divulgados em 12 de setembro de 2022, incluindo o Cronograma da Oferta Restrita, permanecem inalterados.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA RESTRITA. A OFERTA RESTRITA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO FATO RELEVANTE DIVULGADO EM 12 DE SETEMBRO DE 2022, DO NOVO ATO DO ADMINISTRADOR E DO ATO DO ADMINISTRADOR DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Novo Ato do Administrador.



O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
(Administrador do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestor do Fundo)