

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

COMUNICADO AO MERCADO

ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E INÍCIO DO PERÍODO PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL DAS COTAS DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Nos termos da legislação aplicável, 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, 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”), e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, de cotas da 7ª (sétima) emissão do Fundo, no montante de, inicialmente, 2.451.702 (dois milhões, quatrocentas e cinquenta e uma mil, setecentas e duas) novas cotas (“Coordenador Líder”, “Cotas da Sétima Emissão” e “Emissão”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda nacional, no valor de R\$102,12 (cento e dois reais e doze centavos), cada Cota da Sétima Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando um montante de 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), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), do Regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”), em continuidade ao disponibilizado nos fatos relevantes divulgados pelo Fundo em 12 e 13 de setembro de 2022 (“Fatos Relevantes”), vêm a público, por meio do presente comunicado (“Comunicado ao Mercado”), comunicar: (i) o encerramento do Período do Direito de Preferência (conforme definido nos Fatos Relevantes) conferido aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) para subscrição das Cotas da Sétima Emissão no âmbito da Oferta Restrita; e (ii) o

início, em 4 de outubro de 2022, do Período 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. DTVM**, 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/ME 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, 375.064 (trezentas e setenta e cinco mil e sessenta e quatro) Cotas da Sétima Emissão, equivalentes a R\$ 38.301.535,68 (trinta e oito milhões, trezentos e um mil, quinhentos e trinta e cinco reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, restando, portanto, 2.076.638 (dois milhões, setenta e seis mil, seiscentos e trinta e oito) Cotas da Sétima Emissão, sem considerar a emissão de Cotas Adicionais, equivalentes a R\$ 212.066.272,56 (duzentos e doze milhões, sessenta e seis mil, duzentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Sobras”), que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas no âmbito do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como, caso haja Cotas da Sétima Emissão remanescentes após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido abaixo), por investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”).

Observado os termos e condições previstos nos Fatos Relevantes, o fator de proporção de Cotas da Sétima Emissão para exercício do Direito de Subscrição de Sobras será equivalente a 5,54592409011 (“Fator de Proporção”), o qual é resultado da divisão entre **(i)** o número de Cotas da Sétima Emissão remanescentes na Oferta Restrita após o Direito de Preferência (o qual poderá considerar a emissão das Cotas Adicionais); e **(ii)** a quantidade de Cotas da Sétima Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da Sétima Emissão dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram 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, total ou parcialmente, **(i)** entre os dias 4 de outubro de 2022 e 7 de outubro de 2022, inclusive, junto a B3; e **(ii)** entre os dias 4 de outubro de 2022 e 10 de outubro de 2022, 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 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 Cotas da Sétima Emissão (além do Fator de Proporção), especificando a quantidade de Cotas da Sétima Emissão adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas da Sétima Emissão 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”), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio do Montante Adicional observando-se a proporção do número total de Cotas da Sétima Emissão disponíveis para subscrição durante o período de Montante Adicional, em relação à totalidade demandada pelos Cotistas nesse mesmo período (“Rateio do Montante Adicional”), a ser informado por meio da

divulgação de fato relevante. Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Cotas da Sétima Emissão remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Cotas da Sétima Emissão remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta Restrita.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. A integralização das Cotas da Sétima Emissão subscritas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada em 17 de outubro de 2022, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas da Sétima Emissão 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 Adicionais), referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta Restrita.

No exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, os cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da Sétima Emissão a ser subscrita, observado o respectivo Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, de condicionar sua subscrição das Cotas da Sétima Emissão, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a que haja distribuição: (a) da totalidade do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (b) de uma proporção entre a quantidade das Cotas da Sétima Emissão efetivamente distribuída e a quantidade das 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 cotista 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 cotista em receber a totalidade das Cotas da Sétima Emissão subscritas, sendo que, se a condição indicada pelo Cotista não se implementar e se o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da Sétima Emissão, referido preço de integralização será devolvido, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Mais informações a respeito da Oferta estão previstas nos Fatos Relevantes e/ou nos atos particulares do Administrador celebrados em 12 e 13 de setembro de 2022 (“Atos do Administrador”).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nos Fatos Relevantes e/ou nos Atos do Administrador.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO OU UMA OFERTA RESTRITA DAS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO.

A OFERTA RESTRITA NÃO SERÁ OBJETO DE REGISTRO NA CVM. ESTE COMUNICADO AO MERCADO TEM COMO OBJETIVO DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO INÍCIO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E 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, DOS FATOS RELEVANTES E DOS ATOS DO ADMINISTRADOR, 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 AOS DOCUMENTOS DA OFERTA RESTRITA, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 3 de outubro de 2022.

ADMINISTRADOR



GESTOR



COORDENADOR LÍDER

