

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO,  
DE COTAS DA 12ª EMISSÃO DO

## XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00

Código ISIN nº BRXPMLCTF000 - Código de Negociação na 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/2024/327, em 27 de novembro 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”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 28.757.546/0001-00 (“Fundo”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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 CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administrador”), 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, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.794, expedido pela CVM em 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor” e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.707.359 (um milhão, setecentas e sete mil, trezentas e cinquenta e nove) cotas (“Novas Cotas” e “Oferta”, respectivamente), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da 12ª (décima segunda) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$117,14 (cento e dezessete reais e quatorze centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a taxa de distribuição primária em montante equivalente a 0,81% (oitenta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), perfazendo o montante total de, inicialmente,

**R\$200.000.033,26\***

(duzentos milhões, trinta e três reais e vinte e seis centavos)

\*Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/327, em 27 de novembro de 2024, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) subsequente de distribuição de cotas de fundo de investimento fechado não exclusivo, e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais.

Nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 160, será admitido o aumento, em até 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 853.679 (oitocentas e cinquenta e três mil, seiscentas e setenta e nove) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Cotas do Lote Adicional”), correspondentes a R\$ 99.999.958,06 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e seis 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 decorrer da Oferta, sendo certo que, neste caso e caso venham ser emitidas as Cotas do Lote Adicional, essas serão incluídas no âmbito da Oferta. 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. As Cotas do Lote adicional terão as mesmas características das Novas Cotas.

### I. CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

#	Evento	Data
1.	Registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	27/11/2024

2.	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	28/11/2024
3.	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	02/12/2024
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/12/2024
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16/12/2024
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	17/12/2024
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/12/2024
8.	Data de realização do procedimento de alocação	19/12/2024
9.	Data estimada para liquidação da Oferta	26/12/2024
10.	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/05/2025

- \* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.
- \*\* Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.
- \*\*\* Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da oferta.
- \*\*\*\* Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou pelo Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

## II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- (i) **Administrador:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/](http://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](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário – FII - Oferta Pública de Distribuição da 12ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, selecionar o documento desejado);
- (iv) **CVM:** <https://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](http://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).

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA 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 DISTRIBUÍDAS.**

A data deste Anúncio de Início é 27 de novembro de 2024.



**COORDENADOR LÍDER**

**ADMINISTRADOR**

**GESTOR**

