

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO,
DE COTAS DA 13ª EMISSÃO DO

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

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/2025/276, em 23 de setembro de 2025*

*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 – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22.250-911, 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 04.543-907, 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, até 1.843.546 (um milhão, oitocentas e quarenta e três mil, quinhentas e quarenta e seis) cotas (“Novas Cotas” e “Oferta”, respectivamente), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da 13ª (décima terceira) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 112,61 (cento e doze reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a taxa de distribuição primária em montante equivalente a 0,67% (sessenta e sete centésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$207.601.715,06*

(duzentos e sete milhões, seiscentos e um mil, setecentos e quinze reais e seis centavos)

*Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo referido montante ser (i) diminuído em virtude da distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 100.000.046,23 (cem milhões, quarenta e seis reais e vinte e três centavos), correspondente a 888.543 (oitocentas e oitenta e oito mil, quinhentas e quarenta e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”); ou (ii) aumentado em razão da emissão, total ou parcial, das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

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/2025/276, em 23 de setembro de 2025, 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 921.773 (novecentas e vinte e uma mil, setecentas e setenta e três) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Cotas do Lote Adicional”), correspondentes a R\$ 103.800.857,53 (cento e três milhões, oitocentos mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e três 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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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	23/09/2025
2.	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	26/09/2025
3.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/09/2025
4.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	13/10/2025
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	14/10/2025
6.	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	15/10/2025
7.	Data de realização do procedimento de alocação	16/10/2025
8.	Data Estimada da Primeira Liquidação da Oferta	17/10/2025
9.	Data Estimada da Segunda Liquidação da Oferta	22/10/2025
10.	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	22/03/2026

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 da 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/ (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 "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada - Oferta Pública de Distribuição da 13ª 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 – Responsabilidade Limitada", 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 – Responsabilidade Limitada" 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 – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecionar o documento desejado).

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA 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.

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

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA (“RESOLUÇÃO CVM 11”).

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM.

A data deste Anúncio de Início é 23 de setembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

GESTOR

