

COMUNICADO AO MERCADO

DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 13ª (DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DO

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 Comissão de Valores Mobiliários (“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 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 Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela 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, parte, Vila Nova Conceição, 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 – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 13ª (décima terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, até 1.843.546 (um milhão, oitocentas e quarenta e três mil, quinhentas e quarenta e seis) novas cotas (“**Coordenador Líder**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), no valor de R\$ 112,61 (cento e doze reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando um montante 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, realizada nos termos da 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 23 de setembro de 2025, em 24 de setembro de 2025 e em 25 de setembro de 2025 (“**Fato Relevante**”), vêm a público, por meio do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado**”), comunicar 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.

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, 7.719 (sete mil setecentas e dezenove) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 869.236,59 (oitocentos e sessenta e nove mil, duzentas e trinta e seis reais e cinquenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Desta forma, 1.835.827 (um milhão, oitocentas e trinta e cinco mil, oitocentas e vinte e sete) Novas Cotas, sem considerar a emissão de Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Fato Relevante), equivalentes a R\$ 206.732.478,47 (duzentos e seis milhões, setecentos e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e oito reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, poderão ser subscritas e integralizadas pelos Investidores (conforme definido no Fato Relevante) no âmbito do período de coleta de intenções de investimento.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTEVE EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, 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 REMANESCERAM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Informações Adicionais:

Mais informações a respeito da Oferta estão previstas nos Fatos Relevantes e/ou no ato particular do Administrador, conforme rerratificado em 24 de setembro de 2025 (“**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 – Responsabilidade Limitada - Oferta Pública de Distribuição da 13ª 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 – 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).

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI REGISTRADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA, O ANÚNCIO DE INÍCIO E O COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO

DE REVISÃO PELA CVM.

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, 15 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

