

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DO

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00

no valor total de

R\$ 400.000.016,00*

(quatrocentos milhões e dezesseis reais)

*Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Código ISIN das Cotas nº BRXPMLCTF000

Código de Negociação na B3: XPML11

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

**O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE
PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) EM 19 DE JANEIRO DE 2026, SOB O Nº
CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/017**

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, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no Cadastro Nacional de 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, 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 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo (“**Coordenador Líder**”), realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), do Regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), vêm a público, por meio do presente comunicado (“**Comunicado de Modificação**”), nos termos dos artigos 67 e 69, da Resolução CVM 160, comunicar a modificação da Oferta para (i) alterar o percentual do Lote Adicional (conforme definido no Anúncio de Início), que passa de até 50% (cinquenta por cento) da quantidade inicialmente ofertada, equivalente a até 1.849.112 (um milhão, oitocentas e quarenta e nove mil, cento e doze) Novas Cotas, para até 100% (cem por cento) da quantidade inicialmente ofertada, equivalente a até 3.698.225 (três milhões, seiscentas e noventa e oito mil, duzentas e vinte e cinco) Novas Cotas, podendo a Oferta atingir até 7.396.450 (sete milhões, trezentas e noventa e seis mil, quatrocentas e cinquenta) Novas

Cotas, no montante de até R\$ 800.000.032,00 (oitocentos milhões e trinta e dois reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária; e **(ii)** alterar o cronograma da Oferta, conforme abaixo, para **(a)** incluir a data de divulgação deste Comunicado de Modificação; **(b)** incluir as datas de início e de encerramento do período de desistência aplicável aos investidores que tenham aderido à Oferta; e **(c)** prorrogar as datas **(i)** de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; **(ii)** do procedimento de alocação; e **(iii)** da liquidação da Oferta, permanecendo inalteradas as demais datas previamente divulgadas.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Coleta de Intenções de Investimento já foi iniciado, será concedido o período de desistência para os Cotistas e/ou Investidores, conforme o caso, que já tenham aderido à Oferta.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	19/01/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	22/01/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/01/2026
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado	04/02/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/02/2026
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	12/02/2026
7	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 Divulgação deste Comunicado ao Mercado	18/02/2026
8	Início do período de desistência em decorrência da modificação da Oferta	19/02/2026
9	Encerramento do período de desistência em decorrência da modificação da Oferta	25/02/2026
10	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/03/2026
11	Data de realização do procedimento de alocação	12/03/2026
12	Data estimada para 1ª liquidação da Oferta	13/03/2026
13	Data estimada para 2ª liquidação da Oferta	20/03/2026

13	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/07/2026
----	--	------------

Em razão das alterações descritas neste Comunicado de Modificação, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Cotistas e/ou Investidores, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação da Oferta, serão comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado de Modificação, para que confirmem, até às 16:00 horas do dia 25 de fevereiro de 2026 à Instituição Participante da Oferta que recebeu o seu Documento de Aceitação da Oferta, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista e/ou Investidor, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada às Instituições Participantes da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Cotista e/ou Investidor, conforme o caso, à Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta se certificarão que os Cotistas e/ou Investidores, conforme o caso, estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações a respeito da Oferta estão previstas nos Fatos Relevantes divulgados em 19 de janeiro de 2026 e na presente data e/ou no ato particular do Administrador celebrado em 19 de janeiro de 2026 e posteriormente rerratificado em 04 de fevereiro de 2026 e na presente data (“**Ato do Administrador**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado de Modificação, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Ato do Administrador.

Este Comunicado de Modificação, 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, da B3 e dos Participantes Especiais:

- (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 14ª 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);
- (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); e
- (vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Mais esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado de Modificação.

ESTE COMUNICADO DE MODIFICAÇÃO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU NA OFERTA. ESTE COMUNICADO DE MODIFICAÇÃO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DAR CONHECIMENTO A MODIFICAÇÃO DA OFERTA PARA AUMENTO DO PERCENTUAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL E PARA ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA, PARA (I) INCLUIR A DATA DE DIVULGAÇÃO DESTE COMUNICADO DE MODIFICAÇÃO; (II) INCLUIR AS DATAS DE INÍCIO E DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE DESISTÊNCIA PARA OS INVESTIDORES QUE TENHAM ADERIDO À OFERTA; E (III) PRORROGAR AS DATAS (A) DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO; (B) DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO; E (C) DA LIQUIDAÇÃO DA OFERTA, SENDO CERTO QUE NÃO HÁ ALTERAÇÃO DE QUALQUER OUTRA DATA PREVISTA ANTERIORMENTE 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 OS COMUNICADOS 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, 18 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

GESTOR

