



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais – Oferta Primária de Cotas da 11ª (Décima Primeira) Emissão do XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas cotas da 11ª (décima primeira) emissão do XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”, “Novas Cotas”, “Emissão” e “Oferta” respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem, tampouco o investimento nas Cotas constitui, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade, e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas. Para mais informações, veja Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Novas Cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto Definitivo
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, 14.285.715 Novas Cotas.	Capa do Prospecto Definitivo
a.2) Preço Unitário	R\$112,00 ¹ ¹ Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$3,97, totalizando o valor de R\$115,97 por Nova Cota.	Capa do Prospecto Definitivo



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$1.600.000.080,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto Definitivo
a.4) Lote Suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote Adicional	Sim - Até 25%.	Capa do Prospecto Definitivo
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).	Capa do Prospecto Definitivo
Código de Negociação	XPML11	Capa do Prospecto Definitivo
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ: 28.757.546/0001-00 Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto Definitivo
Administrador	Nome: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/	Capa e Seção 14.1 do Prospecto Definitivo
Gestor	Nome: XP Vista Asset Management Ltda. CNPJ: 16.789.525/0001-98 Website: https://www.xpasset.com.br/	Capa e Seção 14.1 do Prospecto Definitivo

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para: (i) a aquisição dos Ativos SYN; (ii) a expansão e retrofit dos Ativos Imobiliários do Fundo; (iii) a aquisição de Ativos Imobiliários; e (iv) a otimização da estrutura de capital do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo. Ainda, deverão ser observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na Política de Investimento, constantes no Prospecto Definitivo e/ou no Regulamento.</p> <p>Além do Memorando de Entendimentos para a aquisição dos Ativos SYN, o Fundo não celebrou outro instrumento vinculante para aquisição de Ativos Imobiliários que lhe garantam o direito à aquisição de ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. Desta forma, os recursos captados com a Oferta que não venham a ser destinados para o pagamento dos Ativos SYN não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo.</p> <p>Em caso de Distribuição Parcial, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para realizar a destinação de recursos prevista acima. Nesta hipótese, o Gestor procurará destinar os recursos de forma a observar a ordem de prioridade do Prospecto Definitivo.</p>	Seção 3 do Prospecto Definitivo



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne experiência e a flexibilidade de um gestor especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 155.000.000.000,00 sob gestão.	Seção 16.1 do Prospecto Definitivo
Informações sobre o Administrador	Em 2014, o Administrador ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas do Administrador. Ao longo de 2020, o Administrador robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16.1 do Prospecto Definitivo

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<u>Risco do Estudo de Viabilidade:</u> O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses e de apresentar análises enviesadas, o que pode acarretar prejuízo aos Cotistas do Fundo. O Estudo de Viabilidade pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<u>Riscos Relacionados a Projetos "Greenfield":</u> O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários constituídos por projetos "greenfield". Projetos dessa natureza apresentam riscos relacionados às incertezas que englobam tais projetos. Esses Ativos Imobiliários podem não apresentar a rentabilidade esperada e, conseqüentemente, impactar de forma negativa e adversa a rentabilidade do Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
<u>A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento:</u> O investimento nas Novas Cotas caracteriza aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão dos resultados do Fundo. Não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<u>Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:</u> O investimento em cotas de um FII é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<u>Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários:</u> O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários, que depende de medidas a serem realizadas. Caso essas medidas não venham a ser executadas o Fundo poderá não adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, prejudicando a sua rentabilidade.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas (a) são de classe única; (b) não são resgatáveis; (c) são nominativas e escriturais; (d) conferem aos seus titulares direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (e) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou fração ideal desses ativos.	Seção 2.2 do Prospecto Definitivo
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado <input type="checkbox"/> Determinado	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto Definitivo

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto Definitivo
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência e Direito de Sobras e Montante Adicional na subscrição das Novas Cotas.	Seção 6.2 do Prospecto Definitivo
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 45 Novas Cotas, equivalentes a R\$5.040,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto Definitivo
Como participar da oferta?	Os Cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento, junto ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, durante o Período de Subscrição, conforme definido no Prospecto Definitivo.	Seção 8.2 do Prospecto Definitivo
Como será feito o rateio?	Divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre os Investidores Não Institucionais e limitada à quantidade total das Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e de forma discricionária para os Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional.	Seção 8.5 do Prospecto Definitivo
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder e Participantes Especiais informarão diretamente ao Investidor a quantidade de Novas Cotas.	Seção 5 e Seção 8.2 do Prospecto Definitivo



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto Definitivo
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS.	Seção 16.2 do Prospecto Definitivo
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/ (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Definitivo);</p> <p>Gestor: https://www.xpasset.com.br/xpmalls/ (neste <i>website</i> clicar em “Emissões de Cotas”, e então selecionar o “Prospecto Definitivo”);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i>, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII – Oferta Pública de Distribuição da 11ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar no documento desejado);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, 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, clicar no documento desejado);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e</p> <p>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 <i>website</i> 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, em seguida selecione o documento desejado).</p>	Seção 16.3 do Prospecto Definitivo
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Capa do Prospecto e Seção 14.2 do Prospecto Definitivo
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, por meio de envio de carta convite pelo Coordenador Líder.	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Qual o período de reservas?	De 05 de abril de 2024 até 24 de abril de 2024.	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Qual a data da fixação de preços?	Data de divulgação do Ato do Administrador.	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	25 de abril de 2024.	Seção 5 do Prospecto Definitivo
Qual a data da liquidação da oferta?	30 de abril de 2024.	Seção 5 do Prospecto Definitivo
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto Definitivo
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 8.6 do Prospecto Definitivo

