

São Paulo, 30 de Abril de 2018.

Ref.: Aprovação da aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora e pela Gestora, ou pessoas a elas ligadas, da contratação da XP Investimentos para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, da contratação de formador de mercado pelo XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII e da alteração do gestor do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Prezado Sr(a). Cotista,

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), na qualidade de administradora e a XP Gestão de Recursos Ltda. (“XP Gestão”) na qualidade de gestora do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 28.757.546/0001-00 (“Fundo”), em observância ao item 22.13.4 do Regulamento do Fundo, vem, por meio desta consultá-lo acerca da seguinte matéria:

- (i) Substituição da gestão do Fundo da XP Gestão para a XP Vista Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 16.789.525/0001-98 (“XP Vista”), sociedade sob controle comum com a XP Gestão, e alterando o regulamento do Fundo de forma a refletir a substituição.
- (ii) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, e pela XP Vista, pela XP Gestão, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela XP Vista e/ou pela XP Gestão, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:
 - a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela XP Vista ou pela XP Gestão, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;
 - b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora pela XP Vista, pela XP Gestão, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e
 - c. letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pela Administradora, pela XP Vista ou pela XP Gestão ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas.

- (iii) Contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0001-04 (“XP Investimentos”) para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição.
- (iv) Contratação da XP Investimentos para prestar o serviço de formador de mercado para as cotas do Fundo.

A presente consulta se faz necessária, uma vez considerados os pontos elencados abaixo e seus impactos diretos na estratégia de gestão do Fundo:

- (i) A XP Vista é a atual denominação da gestora Vista Real Estate, que passou a fazer parte do Grupo XP. Tal movimento tem como pilar a união de uma equipe de gestão focada em operações estruturadas com um time de executivos experientes, somados a um modelo proprietário com fortes mecanismos de governança e riscos estabelecidos, que tem como norte a maximização do retorno dos investimentos de seus cotistas. O acordo incorpora ao time de gestão do Grupo XP os sócios da então Vista Real Estate, que são profissionais com grande experiência no mercado imobiliário e agregam um conhecimento bastante específico, trazendo grande sinergia para as estratégias de gestão de crédito e renda fixa do Grupo XP. Nesse sentido, com o objetivo de ter uma equipe única focada em operações estruturadas e de crédito, os fundos imobiliários, de crédito e de renda fixa que atualmente são geridos pela XP Gestão serão, após aprovação dos cotistas, migrados para a XP Vista, junto com toda a equipe atualmente responsável por tal operação na XP Gestão, incluindo os gestores do Fundo. A XP Vista terá então ainda maior ênfase em uma gestão processual, focada em governança e controles de risco. A XP Gestão e a XP Vista acreditam que a segregação dos times de gestão de acordo com as características dos produtos proporcionará mais sinergia e trará um foco ainda maior para cada uma das gestoras em seus respectivos mercados de atuação, traduzindo-se em maior eficiência e qualidade no serviço prestado aos seus clientes. **Ressalta-se que não haverá qualquer alteração em relação à equipe que faz a gestão atual do Fundo.**
- (ii) O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários, e, complementarmente, obtenção de renda por meio da aquisição de Ativos Financeiros, tais como títulos de renda fixa, públicos ou privados, as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras Hipotecárias (LHs), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs);
 - a. Cerca de 25% dos fundos de investimento imobiliário (“FIIs”) listados em operação no mercado são administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, se considerada a participação de tais fundos na Carteira Teórica do IFIX válida para 08/01/2018. Ademais, a Administradora é uma das líderes no mercado na administração de fundos de investimento imobiliário com 49 (quarenta e nove) fundos desse tipo sob sua administração;

- b. A XP Gestão e a XP Vista possuem em conjunto, em 13/04/2018, um valor superior a R\$15,9 bilhões sob gestão em diversos fundos de investimento, tendo a XP Gestão sido classificada, em Dezembro de 2017, na 29ª (vigésima nona) posição no ranking Anbima de gestoras de recursos. Dentre os fundos sob sua gestão, incluem-se fundos de investimentos imobiliários e fundo de investimento referenciados em DI, cujas cotas podem ser consideradas Ativos Financeiros nos termos da Política de Investimentos do Fundo;
 - c. A XP Investimentos é uma corretora de câmbio, títulos e valores mobiliários, com autorização e expertise para distribuir uma ampla variedade de títulos e valores mobiliários aos seus clientes, dentre eles títulos de renda fixa, tais como LCI, LH, LIG, bem como cotas de fundos de investimentos que podem ser enquadrados como Ativos Financeiros, nos termos da Políticas de Investimentos do Fundo;
 - d. Em 2017, conforme ranking de renda fixa consolidado da Anbima, a XP Investimentos atuou em 50 operações, dentre elas ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, que podem ser considerados como Ativos Financeiros nos quais o Fundo pode aplicar seus recursos, nos termos da Política de Investimentos. A XP Investimentos foi classificada no 1º lugar no ranking de número de operações de renda fixa pela Anbima, e foi também 1º lugar em volume de distribuição e em quantidade de operações para as ofertas de FIIs;
- (iii) Contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0001-04 (“XP Investimentos”) para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição.
- (iv) A contratação da XP Investimentos como formador de mercado tem como objetivo gerar liquidez para as cotas do Fundo, por meio da inclusão de ofertas de compra e de venda de cotas de emissão do Fundo, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da ICVM 384, no Regulamento do Fundo e nos demais normativos aplicáveis à atuação do formador de mercado. A XP Investimentos possui uma área específica com expertise na atuação como formador de mercado, e presta tais serviços para outros fundos de investimento imobiliário, bem como para diversas outras empresas emissoras de valores mobiliários;

Sendo assim, solicitamos sua manifestação a respeito até a **data limite de 04 de junho de 2018**. Informamos que o resultado desta consulta será apurado e divulgado após 5 (cinco) dias úteis, contados do término do prazo referido acima, de forma a possibilitar o recebimento pela Administradora do maior número de respostas postadas até a data limite.

Reforçamos, inclusive, que para efetivar a presente deliberação será necessário atingir o quórum de, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e sua aprovação depende do voto favorável da maioria de votos dos cotistas, nos termos da regulamentação em vigor. Logo, dada a importância do tema para a gestão do, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a



Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como exercer seu voto.

Os documentos pertinentes às deliberações constantes da ordem do dia estão disponíveis na página da Administradora na internet (www.btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.
Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
(Administradora do Fundo)

XP Gestão De Recursos Ltda.
(Gestora do Fundo)

As respostas a esta consulta poderão ser enviadas em vias físicas à Administradora no endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3477, 14º andar, CEP 04538-133 São Paulo SP Brasil; ou, ainda, mediante cópias digitalizadas por e-mail no endereço eletrônico (SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com).

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada, conforme abaixo:

- (a) Para as **Pessoas Físicas**: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH.
- (b) Para as **Pessoas Jurídicas**: Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida).
- (c) No caso de **Fundos de Investimento**: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida).

Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.



RESPOSTA À CARTA CONSULTA DE 30 DE ABRIL DE 2018 DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Nos termos descritos na Carta Consulta, considero as seguintes matérias:

- (i) Substituição da gestão do Fundo da XP Gestão para a XP Vista Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.789.525/0001-98 (“XP Vista”), sociedade sob controle comum com a XP Gestão, e alterando o regulamento do Fundo de forma a refletir a substituição.

Aprovada

Não aprovada

- (ii) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, e pela XP Vista, pela XP Gestão, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela XP Vista, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:

- a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela XP Vista, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;

Aprovada

Não aprovada

- b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora pela XP Vista, pela XP Gestão, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e

Aprovada

Não aprovada

- c. letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pela Administradora, pela XP Vista ou pela XP Gestão ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas.

Aprovada

Não aprovada



(iii) Contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0001-04 (“XP Investimentos”) para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição.

Aprovada

Não aprovada

(iv) Contratação da XP Investimentos para prestar o serviço de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Aprovada

Não aprovada

Cotista: _____

CPF: _____

Data: _____

Assinatura: _____