

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00 / Código CVM: 31707-7

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de administradora, e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), na qualidade de nova gestora, do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00, código CVM nº 31707-7 (“XP Malls” ou “Fundo”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que:

Aprovação de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, de Novas Cotas

Em 10 de maio de 2018, foi celebrado o “Ato do Administrador do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, devidamente registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro em 10 de maio de 2018, sob o nº 1011654 (“Ato de Aprovação Original”), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da oferta pública de distribuição da segunda emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e das demais disposições legais, conforme item 14.5 do regulamento do Fundo (“Oferta 400”).

Em 14 de junho de 2018, a CVM concedeu o registro da Oferta 400 nos termos da Instrução CVM 400, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/019. No entanto, em razão de alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas condições de mercado existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta 400, a realização da Oferta 400 no formato e nas condições inicialmente definidos deixaram de fazer sentido para o Fundo e, em razão disso, em 31 de julho de 2018, o Administrador, em conjunto com a instituição intermediária líder da Oferta 400, solicitaram à CVM a revogação da Oferta 400 e, conseqüentemente, o cancelamento do respectivo registro, a qual foi deferida pela CVM em 31 de agosto de 2018, por meio do Ofício nº 489/2018/CVM/SRE/GER-2, e ratificado pelo Administrador na presente data conforme previsto no Ato do Administrador, conforme abaixo definido.

Em 01 de agosto de 2018, o Fundo, a JHSF Participações S.A. e suas subsidiárias (“JHSF”) assinaram o aditamento à Carta de Intenções Vinculante, celebrada com a JHSF em 02 de maio de 2018 (“2º Aditamento”), conforme divulgado no Comunicado ao Mercado do Fundo em 01 de agosto de 2018, por meio do qual foram estabelecidas novas condições para a aquisição de Ativos Imobiliários de propriedade da JSHF, as quais o Fundo entende que são mais favoráveis aos cotistas e novos cotistas do Fundo.

Com o intuito de viabilizar a captação de recursos pelo Fundo no mercado para aquisição de determinados Ativos Imobiliários, nos termos das condições pactuadas no 2º Aditamento, o Administrador aprovou a realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de novas Cotas (“Novas Cotas”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta Restrita”, respectivamente), nos termos do “Ato do Administrador do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII”,

realizado nesta data, o qual está em fase de registro junto ao competente Cartório de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Ato do Administrador"), e se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em "FII XP MALLS", em seguida em "Documentos", e, então, clicar no Ato de Alteração). As principais características da Oferta Restrita estão descritas no "Suplemento da Segunda Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII" na forma do Anexo I ao Ato de Alteração.

Diante do exposto, o Administrador informa a seus Cotistas e ao mercado em geral que a partir de 11 de setembro de 2018, inclusive, será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas no âmbito da Oferta Restrita cujas cotas estejam integralizadas em 04 de setembro de 2018, o qual se encerra em 24 de setembro de 2018, inclusive ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

O montante da Oferta Restrita é de até R\$ 450.000.087,82 (quatrocentos e cinquenta milhões e oitenta e sete reais e oitenta e dois centavos) ("Montante Inicial da Oferta Restrita"), correspondente a até 5.103.199 (cinco milhões e cento e três mil e cento e noventa e nove) Novas Cotas, pelo preço por Nova Cota de R\$ 88,18 (oitenta e oito reais e dezoito centavos), com base no valor de mercado de fechamento da cota na presente data ("Preço de Emissão"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de subscrição de R\$ 150.000.088,06 (cento e cinquenta milhões e oitenta e oito reais e seis centavos), correspondente a 1.701.067 (um milhão e setecentos e um mil e sessenta e sete) Novas Cotas ("Montante Mínimo"), conforme deliberado e aprovado no Ato do Administrador.

A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada, sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

Adicionalmente, caso a Oferta Restrita seja bem sucedida, o percentual da taxa de administração do Fundo será reduzido, de forma voluntária e temporária, em 0,2% (dois décimos por cento) ao ano durante 2 (dois) anos a contar da liquidação da Oferta Restrita, sendo certo que esse valor será abatido da parcela que se refere à taxa de gestão atribuída à Gestora. Após o prazo acima estabelecido, a parcela da taxa de administração a que a Gestora faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

Não será cobrada Taxa de Ingresso. Os gastos da distribuição primária da Oferta Restrita serão devidos pela JHSF Malls S.A. Nesse sentido, o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarece que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder na Oferta Restrita não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas no 1º (primeiro) dia útil imediatamente subsequente à data de divulgação deste Fato Relevante (inclusive), o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,00583016237, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na referida data ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas").

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até 20 de setembro de 2018, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 24 de setembro de 2018, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rio de Janeiro: Av. Almirante Barroso, 52- 2º andar - Centro
São Paulo: R. Boa Vista, 176 – 1º Subsolo – Centro

- Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas)

0800 7209285 (demais localidades).

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta Restrita, conforme o caso, para os Investidores da Oferta Restrita.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Novas Cotas não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas adquiridas após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ficarão bloqueadas no Escriturador e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, mesmo após o eventual exercício da garantia firme do Coordenador Líder, conforme aplicável, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da

Oferta Restrita, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta Restrita ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu recibo de cota convertido em Nova Cota e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

O Administrador e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Alteração da Gestora

Adicionalmente, nesta data ocorreu a substituição da gestora do Fundo, que passou a ser 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, conforme aprovada pelos Cotistas do Fundo em consulta formal formulada em 30 de abril de 2018.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 03 de setembro de 2018

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
(Administrador do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)