



**XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF N.º 28.757.546/0001-00

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERIDA A ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA DO  
DIA 12 DE DEZEMBRO DE 2018**

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e 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, na qualidade de instituição gestora (“Gestora”) do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), convocou, em 21 de Novembro de 2018, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 12 de Dezembro de 2018, às 14:00h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

*(i) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, e pela Gestora, 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 Gestora, 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 Gestora, 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 Gestora, 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 Gestora ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas.*

*(ii) 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 02.332.886/000104 (“XP Investimentos”) para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição.*

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

(iv) Alterar a redação da cláusula 14.5 do regulamento do Fundo, de forma aumentar o Capital Autorizado do Fundo para R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), passando referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

(v) Alterar a redação da cláusula 7.6 do Regulamento do Fundo, de forma a esclarecer a periodicidade de apuração e forma de cálculo da Taxa de Performance, passando referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

7.6. Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero ( $TP > 0$ ):

$$TP = 0,20 * [Va * (\Sigma i \text{ Corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;

$\Sigma i$  Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark calculado semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

$\Sigma p$  Corrigido = variação percentual acumulada do Benchmark (IPCA+6%a.a) calculada semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

## **Proposta da Administradora**

(i) A Administradora propõe a aceitação das matérias descritas no item (i) acima considerando que a gama de opções de investimento do fundo seria ampliada permitindo a diversificação da carteira e gerando valor para o cotista. Ademais, a Administradora é uma das líderes no mercado na administração de fundos de investimento imobiliários (“FIIs”) com 52 FIIs sobre administração. Tais Fundos representam uma parcela significativa da indústria de FIIs e a inviabilidade de negociá-los limita as oportunidades de investimento do Fundo. Dentre os fundos sob gestão da XP Vista, 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. Adicionalmente, a XP Investimentos pertencente ao mesmo grupo econômico da XP Vista 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.

(ii) A Administradora também propõe a aceitação da contratação da XP Investimentos para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, dado que a XP Investimentos já atuou como coordenador líder das ofertas públicas anteriores do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição, além de possuir expertise nesta atividade. (iii) A Administradora propõe a aceitação da 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.

(iv) A Administradora propõe a aceitação do aumento do Capital Autorizado do Fundo, tendo em vista que permitirá a realização de novas ofertas sem a necessidade de convocar Assembleias Gerais de Cotistas para aprovação, eliminando os custos que seriam incorridos com uma nova convocação e dando mais agilidade caso o Fundo precise levantar capital em um curto período.

(v) A Administradora também recomenda a aprovação da alteração da cláusula 7.6. do Regulamento do Fundo, dado que é apenas um ajuste na redação da referida cláusula com o objetivo de deixar mais claro a metodologia de cálculo da taxa de performance do Fundo.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)