

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administrador”), resolve:

(i) nos termos do Item 14.5 do regulamento do Fundo, aprovar a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Quinta Emissão”), no montante de, inicialmente, até 3.755.869 (três milhões, setecentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e sessenta e nove) cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 106,50 (cento e seis reais e cinquenta centavos) cada Nova Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 400.000.048,50 (quatrocentos milhões, quarenta e oito reais e cinquenta centavos), observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) eventualmente emitidas, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta; e

(ii) nos termos do item 2.7.1 do regulamento do Fundo, aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”), bem como da eventual contratação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) convidadas a participar da Oferta. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos 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), serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Quinta Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”).

São Paulo, 12 de setembro de 2019.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ANEXO I**  
**AO ATO DO ADMINISTRADOR DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**SUPLEMENTO DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 5ª (Quinta) Emissão do Fundo.

**Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo;

**Montante Inicial da Quinta Emissão:** Inicialmente, R\$ 400.000.048,50 (quatrocentos milhões e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), observada a possibilidade de Distribuição Parcial e de emissão de Novas Cotas do Lote Adicional;

**Quantidade de Cotas:** Inicialmente, 3.755.869 (três milhões, setecentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e sessenta e nove) cotas (“Novas Cotas”), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas e observada a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**Novas Cotas do Lote Adicional:** Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 751.173 (setecentas e cinquenta e uma mil e cento e setenta e três) Novas Cotas do lote adicional (“Novas Cotas do Lote Adicional”), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos dos artigos 14, §1º, e 24 da Instrução CVM nº 400/03;

**Preço de Emissão:** R\$106,50 (cento e seis reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento), sem prejuízo da Taxa de Distribuição Primária abaixo descrita (“Preço de Emissão”). Entende-se por “Valor de Mercado”, a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 90 (noventa) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data do presente instrumento, informados pela B3;

**Taxa de Distribuição Primária:** No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$3,18 (três reais e dezoito centavos) por cada Nova Cota subscrita e integralizada, equivalente a 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 109,68 (cento e nove reais e sessenta e oito centavos) aos respectivos subscritores.

**Custos e Despesas da Oferta:** Os custos e despesas da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários e demais custos da Oferta, serão pagos com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento no mínimo da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Quinta Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor;

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Quinta Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.816.902 (dois milhões, oitocentas e dezesseis mil e novecentas e duas) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$300.000.063,00 (trezentos milhões e sessenta e três mil reais), para a manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente);

**Colocação e Regime de distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços para o Montante Inicial da Oferta e para as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas. As Novas Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder e instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3;

**Investimento Mínimo por investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 235 (duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.027,50 (vinte e cinco mil, vinte e sete reais e cinquenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 25.774,80 (vinte e cinco mil, setecentos e setenta e quatro reais e oitenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem previstas nos documentos da Oferta, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido) (“Investimento Mínimo”);

**Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, conforme disposto abaixo. Nesta data, o Gestor possui carta proposta condicionada (“Carta Proposta”) para a aquisição de frações ideais/participação em 4 (quatro) ativos, quais sejam: (i) indiretamente uma fração ideal de 19,9% (dezenove inteiros e nove décimos por cento) de determinado imóvel (“Imóvel 1”), localizado na região Sudeste; (ii) fração ideal de 20% (vinte por cento) de determinado imóvel (“Imóvel 2”), localizado na região Sul; (iii) fração ideal de 20% (vinte por cento) de determinado imóvel (“Imóvel 3”), localizado na região Centro-Oeste; e (iv) fração ideal de 15% (quinze por cento) determinado imóvel (“Imóvel 4” e, em conjunto com o Imóvel 1, Imóvel 2 e Imóvel 3, “Imóveis”), localizado na região Sudeste. O valor estimado para a aquisição dos Imóveis, em conjunto, é de R\$808.500.000,00 (oitocentos e oito milhões e quinhentos mil reais), sendo certo que metade desse valor poderá ser paga em até 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração dos documentos definitivos da aquisição. Dessa forma, caso o Gestor avance nas tratativas para aquisição dos Imóveis, o Fundo poderá utilizar os recursos líquidos captados por meio da Oferta na composição dos valores a serem pagos quando da assinatura dos contratos definitivos da operação, sem prejuízo de poder utilizar também recursos constantes do caixa do Fundo. É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais dos ativos supramencionados, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

**Número de Séries:** Série única;

**Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição Primária de Ativo (“DDA”), administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu

respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação, junto às instituições participantes da oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a: (i) “**Investidores Institucionais**”, quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) “**Investidores Não Institucionais**”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494;

**Direito de Preferência:** Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Regulamento, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Os cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador;

**Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional:** Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, no prazo a ser descrito nos documentos da Oferta, inclusive, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (“Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”);

**Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

**Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

**Formador de Mercado:** Foi contratada a XP Investimentos, cuja contratação foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 12 de dezembro de 2018; e

**Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições estarão previstos nos documentos da Oferta.