

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

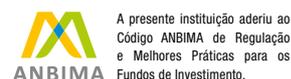
CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00

Código ISIN nº BRXPMLCTF000

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shopping Centers

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/026 em 20 de dezembro de 2017

Código de Negociação na B3 nº XPML



A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”) em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54; **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40; **NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.060.029/0001-71; **SOCPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40; **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01; **GRADUAL INVESTIMENTOS CCTVM S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73; **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38; **ELITE CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00; **LEROSA S/A CORRETORA DE VALORES E CâMBIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.973.863/0001-30; **SPINELLI S/A - CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CâMBIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42; **WALPIRES CCTVM S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69; **CORRETORA GERAL DE VALORES E CâMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.858.380/0001-18; **RENASCENÇA DTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.287.735/0001-03; **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79; **GUIDE INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17; **VOTORANTIM CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.170.892/0001-31; **FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.062.749/0001-83; **NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.257.795/0001-79; **RICO INVESTIMENTOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0016-82; **CLEAR CORRETORA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”), comunicam, nos termos do artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), o início da distribuição pública de 2.545.794 (dois milhões, quinhentas e quarenta e cinco mil, setecentas e noventa e quatro) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar (conforme abaixo definidas), de classe única do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00 (“**Cotas**” e “**Fundo**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de (“**Montante Total da Oferta**”):

R\$ 254.579.400,00

(duzentos e cinquenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e nove mil e quatrocentos reais)

Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada não foi acrescida em até 15% (quinze por cento) (“**Cotas do Lote Suplementar**”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) não foi acrescida em até 20% (vinte por cento) (“**Cotas Adicionais**”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta: O Fundo foi constituído pelo **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 CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela 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 (“**Administrador**”) através do “*Regulamento do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 26 de setembro de 2017 e registrado em 27 de setembro de 2017, sob o nº 1004917, perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o qual aprovou a primeira emissão de Cotas do Fundo, conforme alterado, nos termos do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 23 de outubro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1005633, em 23 de outubro de 2017, nos termos do “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 07 de novembro de 2017, e registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1006204, em 07 de novembro de 2017, e nos termos do “*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 14 de novembro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1006416, em 14 de novembro de 2017 (“**Regulamento**”).

O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores da **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 CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada 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 (“**Administrador**”), da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)** e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

• **Administrador**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: (<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em "FII XP MALLS", em seguida em "Documentos", e, então, clicar em "Regulamento")

• **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (neste site clicar em "Site da BM&FBOVESPA", no qual será direcionado para o seguinte *website*: <http://www.bmfbovespa.com.br>).

Link para acesso ao Regulamento: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste *website*, clicar em "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em "Informações Relevantes", categoria "Oferta Pública de Distribuição de Cotas" e, por fim, clicar em "Regulamento").

• **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do "Regulamento", a opção de download do documento no campo "Ações")

1.2. Tipo do Fundo: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

1.3. Prazo de Duração: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

1.4. Classificação Anbima: Para fins do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento" editado pela ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII Renda/Gestão Ativa/Shopings".

1.5. Política de Investimento e Objetivo do Fundo: O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários (conforme definidos abaixo), bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis (conforme definidos abaixo), esse investimento visará proporcionar aos seus titulares de Cotas ("**Cotistas**") a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Para fins da Oferta, "**Ativos Imobiliários**" significam (i) os Imóveis; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e melhorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos; e "**Imóveis**" significa os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a Empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em imóveis ou outros Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros (conforme definidos abaixo) específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Para fins da Oferta, "**Ativos Financeiros**" significam (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima, emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (iv) os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) as LH; (vii) as LC; (viii) LG; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.

Os Ativos Imobiliários poderão estar relacionados a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

1.6. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o escriturador das Cotas.

1.7. Limites de Investimento no Fundo: Nos termos do Regulamento do Fundo não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta do Fundo. No âmbito desta Oferta não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, atribuídos a qualquer Investidor.

1.8. Auditor Independente: Para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, o Fundo contratou a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte - 8º Andar - Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25.

1.9. Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Escrituração: O Administrador receberá por seus serviços uma **(a)** Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e **(b)** valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1) acima; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2) acima; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração a ser pago a terceiros ("**Taxa de Escrituração**"). Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.

Os valores constantes da tabela acima e o valor mínimo mensal previsto acima, serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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 deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados pelo Regulamento, 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 para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [Va * (\Sigma_i \text{Corrigido} - \Sigma_p \text{Corrigido})], \text{ onde:}$$

TP = Taxa de Performance;

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

Σ_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, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark até a data de apuração da Taxa de Performance;

Σ_p Corrigido = variação percentual acumulada do Benchmark (IPCA+6%a.a) até a data de apuração da Taxa de Performance.

O pagamento da Taxa de Performance ocorrerá semestralmente, no final dos meses de julho e janeiro, no mês subsequente ao mês de encerramento de cada exercício (30 de Junho e 31 de Dezembro).

O Fundo não terá taxa de ingresso ou de saída.

1.10. Escriturador e Custodiante: O escriturador das Cotas será a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo e o custodiante das Cotas será o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003, ou quem venha a substituí-lo.

1.11. Gestor: A gestão do Fundo é realizada pela **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8.650, de 03 de fevereiro de 2006 (“**Gestor**”).

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1.1. Montante Total da Oferta: O Montante Total da Oferta será de R\$ 254.579.400,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e nove mil, quatrocentos reais).

2.1.2. Quantidade de Cotas: A Oferta será composta por 2.545.794 (dois milhões, quinhentas e quarenta e cinco mil, setecentas e noventa e quatro) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo).

Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada não foi acrescida em até 15% (quinze por cento), conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) não foi acrescida em até 20% (vinte por cento), a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor.

Foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme definido abaixo.

A manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, uma vez que foi atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não foram colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Instituição Administradora. O Coordenador Líder não se responsabiliza pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não tivesse sido atingido, a Oferta poderia ter sido cancelada.

Os Investidores puderam optar por condicionar sua adesão à Oferta que houvesse a distribuição **(i)** da totalidade de Cotas; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ou superior, ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optou pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior; deveria ter indicado no Pedido de Reserva: **(a)** o volume financeiro de Cotas que deseja adquirir; ou **(b)** a proporção entre o volume financeiro de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e o volume total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fez a indicação do item “ii” acima, mas deixou de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumiu-se o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima.

2.1.3. Data de Emissão: Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.

2.1.4. Série: Única.

2.1.5. Montante Mínimo por Investidor: Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“**Montante Mínimo por Investidor**”).

2.1.6. Preço de Subscrição: O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Subscrição**”).

2.1.7. Público-Alvo: A Oferta é destinada a investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.1.8. Declaração de Inadequação do Investimento: O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 114 A 143 DO PROSPECTO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

2.1.9. Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas da Oferta foram **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”), administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

2.1.10. Condições de Prazo de Subscrição e Integralização: As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação das Cotas.

2.1.11. Pessoas Vinculadas: Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: **(i)** controladores e/ou administradores da do Fundo, da Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 120 DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO.

2.1.12. Encerramento da Oferta: Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas (“Anúncio de Encerramento”) será divulgado, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

2.1.13. Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Período de Colocação”).

2.1.14. Cronograma Estimativo da Oferta: Estima-se que o cronograma tentativo da Oferta será o seguinte:

Evento	Etapas	Data prevista ⁽¹⁾ (2) (3)
1.	Protocolo dos documentos da Oferta na CVM e a B3	04/10/2017
2.	Recebimento de exigências formuladas pela CVM	03/11/2017
3.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	14/11/2017
4.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	16/11/2017
5.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>)	16/11/2017
6.	Encerramento das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>)	22/11/2017
7.	Início do Período de Reserva	27/11/2017
8.	Recebimento dos vícios sanáveis formulados pela CVM	29/11/2017
9.	Cumprimento dos vícios sanáveis e terceiro protocolo na CVM	06/12/2017
10.	Término do Período de Reserva	15/12/2017
11.	Procedimento de Alocação	18/12/2017
12.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	20/12/2017
13.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	21/12/2017
14.	Liquidação das Cotas	22/12/2017
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/12/2017
16.	Início da Negociação das Cotas na B3	28/12/2017

⁽¹⁾ As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja os itens “5.9 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “6.10 Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na seção 6, páginas 76 a 78 do Prospecto.

2.1.15. Registro da Oferta: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/026 em 20 de dezembro de 2017.

2.1.16. Destinação dos Recursos: O Fundo pretende utilizar integralmente os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos de Distribuição” na página 88 do Prospecto), independentemente do montante efetivamente colocado, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, ou seja, para a aquisição de Ativos Imobiliários, relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros.

Na data do Prospecto, o Fundo, inclusive por meio do seu Administrador ou Gestor, não celebrou qualquer instrumento que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer Imóveis ou Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Imóveis ou de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo, podendo, inclusive, ser adquirido um único Imóvel pelo Fundo. Do mesmo modo, não existe, na data do Prospecto, quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de qualquer Imóvel ou Ativo Imobiliário.

O Fundo pretende ter um portfólio diversificado e está negociando empreendimentos que possuam as seguintes características:

(i) empreendimentos já em funcionamento;

(ii) localizados em todo o território brasileiro;

(iii) inseridos em cidades com mais de 250 mil habitantes;

(iv) ABL (Área Bruta Locável) superior a 15.000 m²;

(v) que possuam dados demográficos (potencial de consumo, número de habitantes e renda per capita) em suas respectivas áreas de influência compatíveis com a ABL (Área Bruta Locável) instalada da região;

(vi) cujo administrador seja renomado nacionalmente, e idealmente que seja também sócio do empreendimento.

(vii) Quaisquer dos atos acima serão imediatamente comunicados por meio de Comunicados ao Mercado.

Assim que atingido o Montante Mínimo da Oferta, de modo que a Oferta não venha a ser cancelada, a Administradora do Fundo poderá, no curso da Oferta, realizar aquisições com os recursos até então recebidos, firmar compromissos, assumir obrigações e/ou comprometer tais recursos, sempre de modo a atender à política de investimentos do Fundo e aos Critérios de Elegibilidade dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

Quaisquer dos atos mencionados acima serão imediatamente comunicados por meio de Comunicados ao Mercado.

2.1.17. Procedimento de Distribuição: O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, para o montante de R\$ 254.579.400,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e nove mil, quatrocentos reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, devendo ser observado, ainda, o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação das Cotas.

2.1.18. Plano de Distribuição: O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Administrador e Gestor do Fundo, elaborou plano de distribuição das Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão da Cotas, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder tivessem recebido previamente exemplar do Prospecto Preliminar e recebam exemplar do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada para tal.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das condições precedentes, conforme previstas no item 3.2 do Contrato de Distribuição, a distribuição das Cotas do Fundo será pública, sob o regime de melhores esforços, com a intermediação do Coordenador Líder e observará os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos no Prospecto Definitivo:

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, o Montante Mínimo por Investidor inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressaltado que caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", ESPECIFICAMENTE O "RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR" CONSTANTE NA PÁGINA 124 DO PROSPECTO.**

O Plano de Distribuição foi fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta tem como público-alvo investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;

(ii) a partir da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto foram realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme acima;

(iii) o material publicitário foi submetido à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, e o material de apoio ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(iv) cada um dos Investidores interessados (incluindo Pessoas Vinculadas) apresentou Pedido de Reserva, indicando o volume financeiro de Cotas que pretende adquirir, durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta de sua preferência, observado o Montante Mínimo por Investidor e não sendo estipulados valores máximos de investimento. O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta;

(v) A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor deveria corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação da proporção entre o volume financeiro de Cotas solicitado pelo Investidor e o volume financeiro total de Cotas objeto da Oferta, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

(vi) no Pedido de Reserva, os Investidores que subscreveram suas Cotas, puderam optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da totalidade de Cotas; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optou pelo cumprimento da condição constante no item "(b)" anterior teve que indicar no Pedido de Reserva: (1) o volume financeiro de Cotas que desejava adquirir; ou (2) a proporção entre o volume financeiro de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e o volume total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que optou por fazer a indicação do item "(b)" acima, mas deixou de optar entre os itens (1) ou (2) acima, foi presumido o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(1)" acima. Caso a respectiva condição não for implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(vii) foi conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação e observado o Montante Mínimo por Investidor;

(viii) foram aceitas intenções de investimentos de Pessoas Vinculadas, inclusive no Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e, sendo assim, não foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 120 DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO;

(ix) como a totalidade dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento não excedeu o volume financeiro de Cotas destinada aos Investidores durante o Período de Reserva e durante o Período de Colocação, todos os investidores que participarem da Oferta foram integralmente atendidos em seus pedidos;

(x) Observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução da CVM nº 400/03; (ii) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; (iv) a divulgação deste Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (v) o cumprimento de todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação das Cotas;

(xi) iniciada a Oferta, os Investidores que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e tiveram suas ordens alocadas assinarão o Boletim de Subscrição e o termo de adesão. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, atestará, por meio da assinatura do termo de adesão, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xii) a alocação das Cotas foi realizada de acordo com os procedimentos definidos nos documentos da Oferta;

(xiii) Não foi concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta;

(xiv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de Cotas alocada ao Investidor; e (b) o horário limite da Data de Liquidação de Cotas que cada Investidor deverá pagar o Preço de Subscrição referente as Cotas alocadas nos termos acima previstos à Instituição Participante da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3;

(xv) até as 16 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente;

(xvi) o recibo de Cota que se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3;

(xvii) os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva;

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 114 a 143 DO PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE; E (IV) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

2.1.19. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta: O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

2.1.20. Suspensão ou Cancelamento da Oferta: A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO:

O AVISO AO MERCADO FOI, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO SERÃO DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO:

• Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: (<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em "FII XP MALLS"; em seguida em "Documentos", e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")

• Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Daniel Lemos

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: estruturacao@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII XP Malls - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")

• CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento", a opção de download do documento no campo "Ações")

• B3

Praça Antônio Prado, nº 48, Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (neste site clicar em "Site da BM&FBOVESPA", no qual será direcionado para o seguinte *website*: <http://www.bmfbovespa.com.br>).

Link para acesso aos documentos: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste *website*, clicar em "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em "Informações Relevantes", categoria "Oferta Pública de Distribuição de Cotas" e, por fim, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Regulamento e do Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo também encontrar-se-á à disposição dos investidores no *website* do Coordenador Líder, da CVM e da B3 para consulta e reprodução apenas:

- **Coordenador Líder**

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO**

- **Website:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII XP Malls - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo")

- **CVM**

- **Website:** www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do "Prospecto Definitivo", a opção de download do documento no campo "Ações")

- **B3**

- **Website:** www.b3.com.br (neste site clicar em "Site da BM&FBOVESPA", no qual será direcionado para o seguinte *website*: <http://www.bmfbovespa.com.br>). **Link para acesso ao Prospecto:** http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fiis-listados/ (neste *website*, clicar em "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em "Informações Relevantes", categoria "Oferta Pública de Distribuição de Cotas" e, por fim, clicar em "Prospecto Definitivo").

Para fins deste Anúncio de Início, "Dia Útil", qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo e/ou no Regulamento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "9. Fatores de Risco" na página 114 do Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

AS INFORMAÇÕES DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO DE ACORDO COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUI, SENDO RECOMENDÁVEL AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAREM OS RECURSOS.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "5.18 REGRAS DE TRIBUTAÇÃO" NA SEÇÃO 5 DO PROSPECTO.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é de 21 de dezembro de 2017

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR E DO FUNDO



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

