

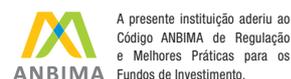
## LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR

### AVISO AO MERCADO 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



A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede 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**"), comunica, 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**"), que protocolou perante a CVM, em 04 de outubro de 2017, o pedido de registro da distribuição pública de 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) cotas 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\$ 375.000.000,00

(trezentos e setenta e cinco milhões de reais)

sendo todas as Cotas escriturais e nominativas, a serem integralizadas em moeda corrente nacional, e distribuídas de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**" e "**Oferta**", respectivamente).

## 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, em fase de registro 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 ("**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

**Telefone:** (11) 3383-2715

**Fax:** (11) 3383-3100

**E-mail:** [Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

**Website:** [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

#### • B3

**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

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

**Website:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](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").

#### • CVM

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

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](http://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; clicar em "Documentos Eventuais" (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); selecionar, no campo "Tipo de Documento", e, por fim, clicar em "Regulamento")

## 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 benfeitorias 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; (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 benfeitorias 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 LCI; (viii) LIG; 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:

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.

## 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 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 e Taxa de Performance:

O Administrador receberá por seus serviços (a) uma 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;

**$\Sigma i$  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, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark até a data de apuração da Taxa de Performance;

**$\Sigma p$  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 Inicial da Oferta será de R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

### 2.1.2. Quantidade de Cotas:

A Oferta será composta por 3.750.000,00 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 56.250.000,00 (cinquenta e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 562.500 (quinhentas e sessenta e duas mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas do Lote Suplementar**"), conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas Adicionais**"), a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor.

### 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, equivalentes a R\$ 100,00 (cem reais) ("**Montante Mínimo por Investidor**").

#### 2.1.6. Montante Mínimo da Oferta e Distribuição Parcial:

A manutenção da Oferta está 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) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem 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 seja atingido, a Oferta será cancelada.

Será 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.

Os Investidores, que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação (conforme definido abaixo), poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta: **(i)** totalidade de Cotas; **(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 optar pelo cumprimento da condição constante no item **(ii)** anterior; deverá indicar 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 financeiro total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item **(ii)** acima, mas deixar de optar entre os itens **(a)** ou **(b)** acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 120 DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### 2.1.7. Preço de Subscrição:

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

#### 2.1.8. 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.

#### 2.1.9. 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 DESPEITO 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 115 A 144 DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

#### 2.1.10. Distribuição e Negociação das Cotas:

As Cotas da Oferta serão **(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.

#### 2.1.11. 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.

#### 2.1.12. 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 do Fundo, do 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.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão (“**Participante Especial**”), devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”) e carta convite, a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que podem aderir ao referido convite e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão.

“Instituições Participantes da Oferta” significam, quando referido em conjunto, o Coordenador Líder e Participante Especial.

**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 121 DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO.**

#### 2.1.13. 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 90 do Prospecto Preliminar), 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 Preliminar, 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 Preliminar, 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 m<sup>2</sup>;
- (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.

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.

#### **2.1.14. 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\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de 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.

#### **2.1.15. Plano de Distribuição:**

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Administrador e Gestor do Fundo, elaborará 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 recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e posteriormente 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 Preliminar e estarão 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 ressalvado 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 125 DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

O Plano de Distribuição será 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 Preliminar serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme acima;
- (iii) o material publicitário será 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 serão 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) apresentará 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 indicará, 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 deverá 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 desejarem subscrever Cotas, poderão 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 ou superior, ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(b)” anterior deverá indicar no Pedido de Reserva (1) o volume financeiro de Cotas que

deseja adquirir; ou (2) a proporção entre o volume financeiro de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e o volume financeiro total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item "(b)" acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(1)" acima. Caso a respectiva condição não seja 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) Após as apresentações para potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da oferta na CVM, será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, conforme definido no Prospecto Preliminar, e observado o Montante Mínimo por Investidor, se:
- o Montante Mínimo da Oferta foi atingido;
  - o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e
  - houve excesso de demanda e, diante disso, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e Gestor, se serão emitidas as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas Adicionais, conforme o caso;
- (viii) serão 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 caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. **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 121 DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO;**
- (ix) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento não exceda 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 serão integralmente atendidos em seus pedidos. No entanto, caso a Oferta tenha excesso de demanda, será realizado o rateio proporcional das Cotas observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e o volume financeiro de Cotas destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de Cotas;
- (x) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução da CVM nº 400/03; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; (d) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (e) 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 deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, 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 será realizada de acordo com os procedimentos definidos nos documentos da Oferta;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes aos investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta;
- (xiv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do 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 na B3.
- (xvii) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar 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.

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 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.

#### **2.1.16. 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.

#### **2.1.17. 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").

### 2.1.18. Cronograma Estimativo da Oferta:

Estima-se que o cronograma tentativo da Oferta será o seguinte:

| Evento | Etapas  | Data prevista <sup>(1)</sup> ( <sup>2</sup> )( <sup>3</sup> ) |
|--------|---|---|
| 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  |

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> 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 "6.9 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "6.10 Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na seção 6, páginas 78 e 79 do Prospecto Preliminar.

### 3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO:

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

#### • 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**

**Telefone:** (11) 3383-2715

**Fax:** (11) 3383-3100

**E-mail:** [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

**Website:** [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com) (neste *website* clicar em <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, buscar por "Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")

#### • Coordenador Líder:

##### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

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

**At.:** Daniel Lemos

**Telefone:** (11) 3526-1300

**E-mail:** [estruturacao@xpi.com.br](mailto:estruturacao@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

**Website:** [www.xpi.com.br](http://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; clicar em "Documentos Eventuais" (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); selecionar, no campo "Tipo de Documento", a opção "Anúncio de Início de Distribuição" ou "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")

• **B3:**

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

**Website:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](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 Preliminar, os interessados deverão dirigir-se ao Coordenador Líder, à CVM, à B3, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Preliminar 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, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**Website:** [www.xpi.com.br](http://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 Preliminar")

• **CVM:**

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://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; clicar em "Documentos Eventuais" (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); selecionar, no campo "Tipo de Documento", a opção "Prospecto" e, por fim, clicar em "Prospecto Preliminar")

• **B3:**

**Website:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](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 "Prospecto Preliminar").

Para fins deste Aviso ao Mercado, "Dia Útil" significa 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 Aviso ao Mercado terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Preliminar e/ou no Regulamento.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, 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 "Fatores de Risco" na página 115 do Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

**AS INFORMAÇÕES DESTA AVISO AO MERCADO 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 PRELIMINAR 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 "6.17 REGRAS DE TRIBUTAÇÃO" NA SEÇÃO 6 DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR 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 Aviso ao Mercado é de 16 de novembro de 2017.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR E DO FUNDO



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

