

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 28.757.546/0001-00 / Código CVM: 31707-7

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de administradora, e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, código CVM nº 31707-7 (“XP Malls” ou “Fundo”), comunica aos seus cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, nesta data, foi realizado ato do administrador do XP Malls (“Ato do Administrador”), aprovando, nos termos do item 14.5 do regulamento do XP Malls, a 4ª (quarta) emissão de cotas do XP Malls, no montante de até 4.215.687 (quatro milhões, duzentas e quinze mil, seiscentas e oitenta e sete) cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”). Dessa forma, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na CVM. As principais características da Oferta Restrita estão descritas no Ato do Administrador.

Diante do exposto, o Administrador informa a seus Cotistas e ao mercado em geral que, a partir de 26 de julho de 2019, inclusive, será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas no âmbito da Oferta Restrita cujas cotas estejam integralizadas em 19 de julho de 2019, o qual se encerra em 08 de agosto de 2019, inclusive (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

O montante da Oferta Restrita é de até R\$ 430.000.074,00 (quatrocentos e trinta milhões e setenta e quatro reais) (“Montante Total da Oferta Restrita”), correspondente a até 4.215.687 (quatro milhões, duzentas e quinze mil, seiscentas e oitenta e sete) Novas Cotas, pelo preço por Nova Cota de R\$ 102,00 (cento e dois reais) (“Preço de Emissão”), sem prejuízo da taxa de distribuição primária abaixo descrita.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de subscrição de R\$ 320.000.010,00 (trezentos e vinte milhões e dez reais), correspondente a 3.137.255 (três milhões, cento e trinta e sete mil, duzentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas (“Montante Mínimo”), conforme deliberado e aprovado no Ato do Administrador. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu

Direito de Preferência serão devolvidos aos referidos investidores, conforme detalhado mais abaixo neste documento. Não haverá aplicação mínima por investidor.

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

Não será cobrada taxa de ingresso. Os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo), serão arcados pelo Fundo exclusivamente com os recursos decorrentes da taxa a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas no ato da subscrição primária das Novas Cotas, correspondente a R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos) por Nova Cota, equivalente a aproximadamente 2,87% (dois inteiros e oitenta e sete centésimos) em relação ao Preço de Emissão. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$104,93 (cento e quatro reais e noventa e três centavos) aos respectivos subscritores. Nesse sentido, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta Restrita não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação deste Fato Relevante, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,44446045811, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista nesta data (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”).

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até 07 de agosto de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 08 de agosto de 2019, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

São Paulo: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar – Itaim Bibi – São Paulo

- **Telefones:**

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:

3383-2513 ou 3383-2469 (capitais e regiões metropolitanas)

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

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

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

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Exercício do Direito de

Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta Restrita, conforme o caso, para os Investidores da Oferta Restrita.

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

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

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

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



Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

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

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

Atenciosamente,

São Paulo, 19 de julho de 2019.

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)