

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

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

**COMUNICADO AO MERCADO**

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/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, 30º andar, Torre Sul, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00, código CVM nº 31707-7 (“XP Malls” ou “Fundo”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou nesta data uma Carta de Intenções Vinculante para aumento de participação (“Transação”) no empreendimento Catarina Fashion Outlet (“Catarina”).

O XP Malls ampliará em 17,99% sua participação no Catarina, pelo valor aproximado de R\$ 111,9 milhões, de forma a atingir 49,99% do empreendimento após conclusão da Transação, que está sujeita a condições precedentes usuais em operações desta natureza. Nesta data, foi pago sinal de R\$ 30 milhões e o XP Malls terá direito a todas receitas provenientes do aumento de participação desde o dia 01/04/2019.

A aquisição atende integralmente a Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar participações minoritárias em shopping centers em operação, nas principais cidades do país e cujo administrador seja renomado nacionalmente e idealmente também sócio do empreendimento, gerando comprometimento e alinhamento de longo prazo.

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o Catarina, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo. Caso o Catarina performe em linha com o esperado pela Gestora, a expectativa é que as futuras distribuições sejam impactadas positivamente. Além disso, a Gestora estima que o resultado operacional do aumento de participação de 17,99% no Catarina para o Fundo será de R\$8.590.876,00 (oito milhões, quinhentos e noventa mil, oitocentos e setenta e seis reais) no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cota ao ano. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional do Catarina para o primeiro ano de operação, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado ainda que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% do resultado operacional, distribuindo 95% do resultado semestral em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

**Sobre o Catarina****BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 5º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil – Tel. +55 21 3262 9600  
[www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

Localizado no km 60 da Rodovia Castello Branco, a 40 minutos de São Paulo, foi inaugurado em outubro de 2014, teve sua primeira expansão em 2015 e em agosto de 2018 concluiu sua segunda expansão. Com aproximadamente 30 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), com taxa de ocupação de 100%, se mantém como sucesso absoluto de público e vendas.

Com cerca de 200 operações, o Outlet tem como marca registrada suas agradáveis alamedas e um mix diferenciado com as melhores marcas nacionais e internacionais que praticam descontos de até 80% o ano todo, como Burberry, Carolina Herrera, Dolce & Gabbana, Gucci, Ermenegildo Zegna, Hugo Boss, Mont Blanc, Nike, Adidas, Under Armour, entre outras. O empreendimento ainda é uma excelente opção de lazer com diversas opções de gastronomia e se consolidou como o maior e mais completo outlet do Brasil.



### Sobre o XP Malls

O XP Malls é um Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, classificado pela ANBIMA como “FII Renda/Gestão Ativa/Shoppings”, cujo objetivo é a obtenção de renda por meio da aquisição e exploração imobiliária de shopping centers e/ou correlatos, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos.

O Fundo possui atualmente participação em 7 empreendimentos, todos em capitais e geridos por empresas de capital aberto do setor, garantindo alto nível de governança e alinhamento de longo prazo: 16,99% do Shopping Cidade Jardim (JHSF); 8,00% do Shopping Cidade São Paulo (CCP); 32,00% do Catarina Fashion Outlet (JHSF); 35,00% do Caxias Shopping (Aliansce); 24,99% do Shopping Bela Vista (JHSF); 25,00% do Parque Shopping Belém (Aliansce) e 39,99% do Shopping Ponta Negra (JHSF).

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 11 de abril de 2019

**BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)