



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 Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, no município 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”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou nesta data os documentos definitivos da transação (“Transação”) para aquisição de participação no Santana Parque Shopping, equivalente a 15,00% (quinze por cento) no empreendimento (“Ativo”), conforme informado no Comunicado ao Mercado divulgado em 19 de dezembro de 2018.

O montante da Transação é de, inicialmente, R\$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais) (“Preço”), sendo 70% do Preço pago nesta data e 30% do Preço a ser pago em 31 dias, acrescido da correção pelo CDI neste período. Ainda, baseado no resultado operacional líquido do Ativo nos próximos 12 meses, o Preço poderá ser acrescido de um *earn-out* a ser pago ao final do período.

A Transação atende integralmente à 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, 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 ativo objeto da Transação acima, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo. Caso os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o ativo objeto da Transação acima, performem 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 Santana Parque Shopping a ser distribuído aos cotistas será de R\$4.326.778,58 nos próximos 12 (doze) meses, já líquido das despesas operacionais, financeiras e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos de R\$0,46 por cota ao ano. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional do ativo para os próximos 12 (doze) meses, 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 do Fundo em base caixa.

Sobre o Santana Parque Shopping

Inaugurado em 2007, o Santana Parque Shopping está localizado no coração da Zona Norte de São Paulo/SP, e reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Com grande densidade populacional no entorno, o Shopping possui elevado fluxo de pessoas, contando com mais de 800 mil consumidores por mês.

Possui uma Área Bruta Locável (“ABL”) de aproximadamente 26,5 mil m², 153 lojas e suas principais âncoras são Renner, Bio Ritmo, Lojas Americanas, C&A, Ponto Frio, Centauro, Riachuelo, Casas Bahia, Carrefour Express, Outback e cinema UCI.



O shopping é administrado e comercializado pela Aliansce, uma das empresas líderes do setor, que também é sócia do Santana Parque Shopping, gerando alinhamento de longo prazo com o empreendimento, conforme a estratégia do XP Malls.

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 8 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), 39,99% do Shopping Ponta Negra (JHSF) e 15,00% do Santana Parque Shopping (Aliansce).

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

Atenciosamente,



São Paulo, 23 de maio de 2019

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)