

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

CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00

**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, (“XP Malls” ou “Fundo”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou nesta data escritura de compra e venda para aquisição de fração ideal de 10,0% (dez por cento) nas matrículas dos imóveis que compõem o Plaza Sul Shopping (“Plaza Sul”), localizado em São Paulo (SP), pelo valor de R\$ 55.290.000,00 (cinquenta e cinco milhões, duzentos e noventa mil reais) (“Transação”).

A Transação atende integralmente a Política de Investimentos 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. Este será o 4º empreendimento do XP Malls em sociedade com a Aliansce Sonae, a maior administradora de shopping centers do Brasil, e o 5º shopping do portfólio do Fundo em São Paulo.

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o Plaza Sul, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo. A Gestora estima que o resultado operacional da aquisição de 10,0% no Plaza Sul para o Fundo será de R\$ 4.313.864,03 no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por cota ao ano, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional do Plaza Sul 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 Plaza Sul**

Inaugurado em abril de 1994, o Plaza Sul Shopping é um empreendimento administrado pela Aliansce Sonae. Conta atualmente com 207 operações, sendo seis âncoras, restaurantes (Cervejaria Braugarten, Viena, Outback, entre outros), seis salas de cinema multiplex Playarte e uma completa alameda de serviços.

**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)

O shopping está localizado no bairro Jardim da Saúde em São Paulo, conta com grande adensamento em sua área primária e possui baixa concorrência, o que o torna uma referência na região. O empreendimento passou por uma grande renovação recentemente: todos os pisos e estacionamentos foram reformados e alguns corredores menores foram fechados para otimizar o fluxo de visitantes e criar cerca de 500 m<sup>2</sup> de ABL adicional no shopping. Ainda, a fachada foi renovada e está em andamento uma ampla atualização do mix de lojas para manter a atratividade do shopping para seus visitantes.



O shopping é administrado e comercializado pela Aliance Sonae, a maior administradora de shopping centers do Brasil, que também é sócia do Plaza Sul 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.

### **BTGPactual**

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)



O Fundo possui atualmente participação em 9 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); 15,00% do Santana Parque Shopping (Aliansce Sonae); 10,00% do Plaza Sul Shopping (Aliansce Sonae); 35,00% do Caxias Shopping (Aliansce Sonae); 24,99% do Shopping Bela Vista (JHSF); 25,00% do Parque Shopping Belém (Aliansce Sonae) e 39,99% do Shopping Ponta Negra (JHSF).

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

Atenciosamente,

São Paulo, 09 de agosto de 2019

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)