

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00

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/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”), vêm, por meio deste, informar aos cotistas que, nesta data, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em favor da True Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial do preço de aquisição dos shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet (“Shoppings”), adquiridos pelo Fundo na forma dos instrumentos de compromisso de compra e venda celebrados em 19 de outubro de 2018 (“Compromissos”), cujos recebíveis foram cedidos à Securitizadora e vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 166ª e 167ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI” e “Pagamento Parcial Antecipado”), conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado de 22/10/2018](#).

Em função do Pagamento Parcial Antecipado, o saldo dos CRI após a sua amortização totaliza R\$ 276.889.544,71 e o fluxo de pagamentos dos CRI será ajustado com a concessão de uma carência no pagamento de juros, correção monetária e principal da dívida por 15 (quinze) meses, a contar de maio de 2020 (inclusive). A partir de agosto de 2021 (inclusive), o Fundo voltará a realizar pagamentos mensais referentes às suas obrigações previstas nos Compromissos, com data final prevista para 15 de outubro de 2033. Durante este prazo de carência de qualquer pagamento relativo aos CRI, a Gestora acredita que a economia poderá reagir e que os empreendimentos do Fundo e conseqüentemente os seus respectivos fluxos de caixa possam voltar a ter uma geração de caixa operacional mais próxima de sua normalidade, voltando a equilibrar o resultado do Fundo.

O Fundo permanece em contato constante com seus sócios e administradores dos shoppings de seu portfólio para atender às demandas das autoridades competentes na luta contra o COVID-19 e manterá seus cotistas informados sobre o desenvolvimento das medidas tomadas em relação aos seus empreendimentos. Neste momento, todos os 12 (doze) shoppings que compõem o portfólio do XP Malls permanecem fechados. Operações de *delivery* e serviços essenciais como supermercados, farmácias e *petshops*, seguem sendo realizadas nas praças em que são permitidas pelas autoridades.



Por fim, cabe informar que, não obstante a realização do Pagamento Parcial Antecipado, o Fundo manterá o equivalente a R\$ 94.032.709,86 disponível em caixa, investidos em renda fixa com alta liquidez. Na visão da Gestora, este caixa traz o conforto ao Fundo e seus cotistas para passar por este momento de dificuldade da economia mundial e, em especial, da indústria de shopping centers.

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

São Paulo, 24 de março de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)