

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, 3600, 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 Carta de Intenções Vinculante (“Transação”) para aquisição de participação no Santana Parque Shopping, equivalente a 16,67% (dezesesseis inteiros e sessenta e sete por cento) no empreendimento (“Ativo”).

O montante da Transação será de, inicialmente, R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sendo que este montante poderá sofrer ajuste entre a presente data e o fechamento da Transação (“Preço”). Ainda, baseado no resultado operacional líquido do Ativo em 2019, o Preço poderá ser acrescido de um *earn-out* a ser pago até fevereiro de 2020. A Transação está sujeita à implementação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a captação pelo Fundo de recursos por meio de oferta pública de cotas para o pagamento do Preço.

A Carta de Intenções Vinculante 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 e cujo administrador seja renomado nacionalmente e idealmente também sócio do empreendimento, gerando comprometimento e alinhamento de longo prazo.

O XP Malls manterá seus cotistas e o mercado tempestivamente informados acerca da Transação.

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 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, 19 de dezembro de 2018

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)