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 n° 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"), comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral, que o Fundo celebrou em 19 de outubro de 2018 com a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.** ("JHSF") e suas subsidiárias os documentos definitivos da transação para aquisição de participações minoritárias em shopping centers de propriedade indireta da JHSF, conforme descrito nos Comunicados ao Mercado divulgados em 2 de maio de 2018 e 1º de agosto de 2018 ("Transação").

Com a assinatura dos documentos definitivos o XP Malls passa a deter participação nos seguintes empreendimentos:

- 16,99% do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo/SP;
- 32,00% do Catarina Fashion Outlet, em São Roque/SP;
- 24,99% do Shopping Bela Vista, em Salvador/BA;
- 39,99% do Shopping Ponta Negra, em Manaus/AM.

O valor total da Transação é de R$639.227.907,99, sendo o valor de R$235.227.186,78 pago à vista, já considerando R$20.000.000,00 referente ao Sinal pago em 2 de maio de 2018, e R$404.000.721,21 pago à prazo ("Créditos Imobiliários"). Parte dos Créditos Imobiliários oriundos da aquisição das participações dos empreendimentos objeto da Transação, no volume de R$ 300.000.000,00, foi cedida pela JHSF e suas subsidiárias a uma companhia securitizadora, para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") com lastro em tais Créditos Imobiliários devidos pelo XP Malls.

Os CRI terão o prazo de 15 anos e serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, acrescido de juros remuneratórios prefixados de 7,30% ao ano. Durante os primeiros 18 meses, haverá carência da correção monetária pelo IPCA, passando a ser pago, mensalmente, a partir do 19º mês a contar da data de integralização dos CRI. O principal também será pago em parcelas mensais, após decorrido prazo de carência de 24 meses da data de integralização.

Adicionalmente, o XP Malls celebrou com a JHSF em 19 de outubro de 2018 Carta Proposta Vinculante para Aquisição de Participação no Projeto Shops, compreendendo a aquisição da participação de 30% (trinta por cento) da sociedade que explorará o empreendimento Cidade Jardim Shops, sujeita a determinadas condições precedentes. Tal empreendimento é um projeto em construção no bairro Jardins, na cidade de São Paulo, destinado ao público de alta renda e que terá aproximadamente 4,5 mil m² de Área Bruta Locável, com inauguração prevista para o 1º semestre de 2019.

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar participações minoritárias em shopping centers 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 os ativos 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 os ativos 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 Fundo a ser distribuído aos cotistas será de R$37.583.512,34 nos próximos 12 (doze) meses, já líquido das despesas operacionais, financeiras e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos de R$7,54 por cota ao ano. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo 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 em base caixa.

Sobre o Shopping Cidade Jardim

Inaugurado em 2008, o Shopping Cidade Jardim está localizado na pista local da Marginal Pinheiros, próximo à ponte Cidade Jardim, em São Paulo. O empreendimento é um complexo multi-uso, estando integrado a 3 torres comerciais e 10 torres residenciais de alto padrão. O shopping é um centro de compras inspirado nas ruas mais elegantes do mundo. Oferece lazer, gastronomia e uma seleção criteriosa de lojas premium, tais como Hermès, Prada, Louis Vuitton e Gucci.

Possui uma Área Bruta Locável (“ABL”) de aproximadamente 37 mil m², 190 lojas e reúne as mais exclusivas marcas do varejo e opções diferenciadas de restaurantes, como Adega Santiago, Braz Trattoria, Due Cuochi Cucina, Kosushi, Lanchonete da Cidade, L’Entrecôte de Paris, Nonno Ruggero (Fasano), Pobre Juan e Sal Gastronomia. Ainda, estão em obras os restaurantes Makoto e Kouzina, reforçando ainda mais o mix de alimentação do empreendimento.

Sobre o Catarina Fashion Outlet

Inaugurado em 2014, o Catarina Fashion Outlet está localizado no KM 60 da Rodovia Presidente Castelo Branco, próximo à cidade de São Paulo. Possui qualificado mix de lojas como Burberry, Carolina Herrera, Dolce & Gabbana, Gucci, Ermenegildo Zegna, Hugo Boss, Lacoste, Mont Blanc, Tory Burch, Nike, Adidas e Under Armour.

Com uma ABL de aproximadamente 30 mil m², oferece a seus clientes em 140 lojas, opções de restaurantes e *fast foods* como Outback, A Camponesa, entre outros.

Sobre o Shopping Bela Vista

Inaugurado em 2012, o Shopping Bela Vista está localizado na Alameda Euvaldo Luz, 92, no bairro Horto de Bela Vista, Salvador. É o 3º maior shopping da cidade e oferece um mix completo com quase 200 lojas com opções variadas de vestuário, serviços e lazer. Entre as principais lojas, o shopping conta com Arezzo, Renner, Lojas Americanas, Riachuelo, Cinépolis, Casas Bahia e Kalunga.

Possui uma ABL de aproximadamente 51 mil m² e está localizado na confluência de grandes avenidas, às margens da Via Expressa e próximo à maior estação de transbordo da cidade (está interligado à estação via passarela). Oferece a seus clientes excelente estrutura de lazer que inclui boliche, kart e cinema, além de variados restaurantes.

Sobre o Shopping Ponta Negra

Inaugurado em 2013, o Shopping Ponta Negra está localizado na Avenida Coronel Teixeira, 5.705, bairro da Ponta Negra, Manaus. O empreendimento vem sendo reconhecido como referência nas áreas de moda, serviços e entretenimento, além de dispor de restaurantes que atendem os clientes mais exigentes.

Possui uma ABL de aproximadamente 36 mil m² e com 169 lojas reúne importantes marcas do varejo como Zara (única na cidade), Adidas, Osklen, Nike (única na cidade), New Balance, Diesel, Le Creuset, L'Occitane, um moderno Cinépolis com 10 salas, incluindo salas VIP e 3D e opções de restaurante como Coco Bambu (único na cidade), Cachaçaria do Dedé e uma academia Fórmula.

Os shoppings são administrados e comercializados pela JHSF, uma das principais empresas do setor, que também é a sócia dos 4 ativos, gerando alinhamento de longo prazo em cada empreendimento, conforme a estratégia do XP Malls.

Com a aquisição dos 4 empreendimentos, o XP Malls aumenta sua diversificação geográfica e por classes sociais.

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 (incluindo os ativos objeto da Transação acima), 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), 35,0% 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, 22 de outubro de 2018

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

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora do Fundo)