



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 Contrato de Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças, por meio do qual concluiu aquisição de 94% das cotas do **IRB INTERNACIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo Internacional”) pelo valor de R\$ 308.006.451,35 (trezentos e oito milhões, seis mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos) (“Transação”). Adicionalmente, o Fundo adquirirá os 6% remanescentes das cotas do Fundo Internacional, desde que implementada condição suspensiva, cuja conclusão será oportunamente comunicada ao mercado. O Fundo Internacional é proprietário de 19,9% do Internacional Guarulhos Shopping Center (“Internacional Guarulhos”), de modo que o XP Malls adquiriu nesta data uma participação de 18,71% no empreendimento (“Ativo”).

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.

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o Ativo, 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 da aquisição do Ativo para o Fundo, será de R\$23.984.549,96 no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$1,32 (um real e trinta e dois centavos) por cota no 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 dos Ativos 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 Internacional Guarulhos Shopping Center

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

O Internacional Guarulhos foi inaugurado em 1998, sendo o maior e mais dominante shopping de Guarulhos/SP, segunda cidade mais populosa do estado de São Paulo com mais de 1,3 milhão de habitantes. Próximo ao aeroporto internacional de Guarulhos e localizado às margens da Rodovia Dutra, o acesso por cidades vizinhas é simples, colaborando para o elevado fluxo de pessoas que frequentam o empreendimento.

O Internacional Guarulhos possui 75.950 m² de Área Bruta Locável e 354 lojas, sendo um dos empreendimentos mais completos do estado de São Paulo. Além de um mix de lojas bastante completo, que atende às classes A, B e C, as opções de lazer e serviços são um diferencial, dentre os quais destacam-se um Cinemark com 15 salas, boliche, parque Neo Geo Family, Poupatempo, Extra, entre outros.



O shopping é administrado e comercializado pela Gazit Brasil, que também é sócia do Internacional Guarulhos, 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 13 empreendimentos, todos em cidades relevantes do país e geridos por empresas renomadas do setor, garantindo alto nível de governança e alinhamento de longo prazo: 49,99% do Catarina Fashion Outlet (JHSF), 16,99% do Shopping Cidade Jardim (JHSF), 8,00% do Shopping Cidade São Paulo (CCP), 30,00% do Cidade Jardim Shops (JHSF), 18,71% do Internacional Guarulhos Shopping Center (Gazit Brasil), 15,00% do Santana Parque Shopping (Aliansce Sonae), 10,00% do Plaza Sul Shopping (Aliansce Sonae), 45,00% do Natal Shopping (Ancar Ivanhoe), 35,00% do Caxias Shopping (Aliansce Sonae), parte dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown-RJ (Ancar Ivanhoe), 24,99% do Shopping Bela Vista (JHSF), 25,00% do Parque Shopping Belém (Aliansce Sonae) e 39,99% do Shopping Ponta Negra (JHSF).

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



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

Atenciosamente,

São Paulo, 03 de janeiro de 2020

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)