

**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”), em complemento ao Comunicado ao Mercado do dia 22 de outubro de 2018, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou nesta data contrato de compra e venda de ações representando 30,0% (trinta por cento) de participação no capital social do Cidade Jardim Shops S.A., que operará o Cidade Jardim Shops (“Shops”), localizado em São Paulo (SP), pelo valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Transação”), sendo este o valor final da Transação e que não poderá ser alterado. O fechamento da Transação e a efetiva transferência das ações está condicionada ao cumprimento de condições precedentes indicadas no contrato de compra e venda, dentre estas a conclusão das obras de construção do Shops.

A Transação atende integralmente a Política de Investimentos 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. Este será o 5º empreendimento do XP Malls em sociedade com a JHSF, e o 6º 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, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo. O Shops encontra-se em obras e a previsão de inauguração é para o 2º trimestre de 2020. A Gestora estima que o resultado da aquisição de 30,0% do Shops para o Fundo, no primeiro ano após a inauguração do empreendimento, será de R\$ 3.173.175,00, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$ 0,33 (trinta e três 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 Shops 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

**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)

5% do resultado operacional, distribuindo 95% do resultado semestral em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

### **Sobre o Cidade Jardim Shops**

O Cidade Jardim Shops está localizado no bairro dos Jardins em São Paulo em área que concentra 320 mil moradores. A vizinhança, uma das mais nobres da cidade, é reconhecida por possuir lojas de marcas renomadas, restaurantes e hotéis, sendo também o ponto de entrada no Brasil para muitas marcas internacionais.

O Cidade Jardim Shops será uma extensão do Shopping Cidade Jardim, inspirado pelo formato das lojas de departamento internacionais e por lojas conceituais de vanguarda, trazendo um novo conceito em compras para a cidade de São Paulo. O shopping terá aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup> de ABL e 75 lojas, sendo sua inauguração prevista para o 2º trimestre de 2020.

O mix reunirá as melhores marcas nacionais e internacionais já presentes no Shopping Cidade Jardim e novas marcas e coleções capsula, contando ainda com projetos especiais em beleza, alta costura, presentes, jeans, joias, sapatos, wellness, além de um rooftop dedicado ao melhor da gastronomia nacional e internacional.

O shopping será administrado e comercializado pela JHSF, uma das maiores administradoras de shopping centers do Brasil, também sócia do Cidade Jardim Shops, 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 10 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); 49,99% do Catarina Fashion Outlet (JHSF); 15,00% do Santana Parque Shopping (Aliansce Sonae); 10,00% do Plaza Sul Shopping (Aliansce Sonae); 30,00% do Cidade Jardim Shops (JHSF); 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.

#### **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)



Atenciosamente,

São Paulo, 14 de agosto de 2019

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

(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Gestora do Fundo)

**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)