

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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 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, 1909, 30º andar, Torre Sul, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, (“XP Malls” ou “Fundo”), comunica que o Fundo exerceu a opção para participar com 32% da expansão do Catarina Fashion Outlet (“Outlet”) (“Expansão”), cuja ABL resultante da Expansão é de cerca de 40.000 m². Com a conclusão da Expansão, o Outlet terá cerca de 70.000 m² de ABL e seguirá como o maior e mais relevante do Brasil.

A JHSF, administradora do shopping e sócia no empreendimento, e o Fundo, aprovaram conjuntamente o investimento na Expansão, cujo custo de construção será de aproximadamente R\$ 170 milhões, sendo o Fundo responsável por 32% deste valor. O XP Malls desembolsou R\$ 14,5 milhões relativos à sua participação nos custos incorridos com o terreno desde sua aquisição.

A Expansão será desenvolvida em duas etapas, sendo a primeira com cerca de 25.500 m² de ABL, adicionando 155 novas operações ao Outlet, com foco em experiência e lazer, incluindo cinema, entretenimento e alimentação, de modo que o tempo de permanência dos clientes no Outlet seja ampliando, consolidando o empreendimento como um destino na região. As obras serão iniciadas no primeiro trimestre de 2020 e a segunda etapa, com cerca de 15.500 m² de ABL, será oportunamente anunciada ao mercado.

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. A Gestora estima que, após a inauguração da primeira fase da Expansão, o resultado para o Fundo será de R\$ 10.889.920,00 no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$ 0,60 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 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 Catarina Fashion Outlet

Localizado no km 60 da Rodovia Castello Branco, a 40 minutos de São Paulo, foi inaugurado em outubro de 2014, passou por ampliação em 2015 e em agosto de 2018 inaugurou sua segunda expansão. Possui aproximadamente 30 mil m² de área bruta locável (ABL), com taxa de ocupação de 100%.

Com cerca de 200 marcas, o Outlet se destaca por suas amplas alamedas e um mix diferenciado com as melhores marcas nacionais e internacionais, que praticam descontos de até 80% o ano todo. O empreendimento ainda é uma excelente opção de lazer e gastronomia, e se consolidou como o maior e mais completo Outlet do Brasil.

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 12 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); 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).

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

Atenciosamente,

São Paulo, 20 de dezembro de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)