

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 concluiu nesta data aquisição de participação que representa 45,0% (quarenta e cinco por cento) do Natal Shopping, localizado em Natal (RN), e parte dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown, localizado no Rio de Janeiro (RJ) (“Ativos”), pelo valor de R\$368.180.360,44 (trezentos e sessenta e oito milhões, cento e oitenta mil, trezentos e sessenta reais e quarenta e quatro centavos).

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 os Ativos, 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 dos Ativos para o Fundo será de R\$27.375.000,00 no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$2,05 (dois reais e cinco 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 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 Natal Shopping

O Natal Shopping foi inaugurado em 1992, sendo o primeiro shopping center da capital do Rio Grande do Norte. O Shopping passou por um grande processo de renovação em 2009 e uma significativa expansão do empreendimento em 2013. O shopping é um moderno e charmoso centro de compras diferenciado em termos de serviços oferecidos, entretenimento e mix.

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 Natal Shopping possui 27.385 m² de ABL e está localizado na região mais nobre da cidade, próximo à região administrativa de Natal e à rodovia BR 101 que conecta a cidade às principais cidades turísticas do Estado. O shopping conta com 170 lojas das quais podemos destacar C&A, Lojas Americanas, Centauro, FARM, Animale, academia Bodytech, Cinépolis com 6 salas sendo 1 VIP, entre outras que tornam o Natal Shopping o mix mais diferenciado da cidade.



O shopping é administrado e comercializado pela Ancar Ivanhoe, pioneira no setor de shopping centers do Brasil e uma das líderes do mercado.

Sobre o Downtown

Construído em 1998 como parte de um grande complexo comercial, trazendo um conceito diferenciado à época de *lifestyle* para a cidade do Rio de Janeiro, o shopping Downtown passou por uma relevante renovação no ano de 2013, incluindo reformas de fachada dos blocos a serem adquiridos pelo XP Malls. O Shopping é um complexo com 23 blocos compreendendo operações de varejo, cinema, praça de alimentação, restaurantes, serviços, escritórios, academia, entre outros. Possui também uma ligação direta com a mais nova estação de

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

metrô do Rio de Janeiro, que conectou a Barra da Tijuca ao resto da cidade. A estação também contempla um complexo do BRT e ônibus municipais, todos conectados ao shopping por uma passarela.

Os blocos a serem adquiridos pelo XP Malls contemplam uma ABL adicional de 9.603 m² para o Fundo e 57 lojas, sendo as principais, o Outback, restaurante Vamo, Cinemark Downtown com 12 salas e a praça de alimentação do complexo.



O shopping é administrado e comercializado pela Ancar Ivanhoe, pioneira no setor de shopping centers do Brasil e uma das líderes do mercado.

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, 31 de outubro de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora do Fundo)