

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 GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89 (“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”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou nesta data Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Bem Imóvel, de Cessão de Obrigações e Outras Avenças (“CCV”) para aquisição de 35% (trinta e cinco por cento) do Caxias Shopping, localizado na Rodovia Washington Luiz nº 2.895, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro.

A aquisição se dará por meio da venda pela **TISSIANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.661.012/0001-71, subsidiária integral da **ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**, companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03 (“Aliansce”), de 24% (vinte e quatro por cento) do Caxias Shopping, bem como da venda, por seus respectivos cotistas, das cotas representativas de 100% (cem por cento) da **CAX 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.324.291/0001-40 (“CAX100”), proprietária de 11% (onze por cento) do Caxias Shopping.

O valor total da aquisição é de R\$72.577.363,53 (setenta e dois milhões, quinhentos e setenta e sete mil, trezentos e sessenta e três reais, e cinquenta e três centavos), a ser pago em 3 (três) parcelas previstas no CCV. Adicionalmente, o CCV prevê um *earn-out* que será apurado a partir do resultado operacional líquido do shopping no ano de 2018 e pago em fevereiro de 2019. A Gestora estima que a aquisição representará para o XP Malls um *cap rate* (critério caixa) de 9,1% (nove inteiros e um décimo por cento) no 1º ano de operação.

A aquisição atende integralmente à Política de Investimento 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.

Sobre o Caxias Shopping

Inaugurado em novembro de 2008, o Caxias Shopping está localizado às margens da Rodovia Washington Luiz, que liga o Rio de Janeiro à região serrana e a vários eixos viários do Estado do RJ (Rodovia Presidente Dutra, Av. Brasil, Linha Vermelha e Linha Amarela). Com uma área de influência de 1,5 milhões de habitantes, o shopping possui elevado fluxo de pessoas, contando com mais de 700 mil visitantes por mês.

Possui uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 25.558 m², 134 lojas e suas principais âncoras são C&A, Renner, Riachuelo, C&C, Casa & Vídeo, Casas Bahia e Ponto Frio. A Gestora estima um potencial de expansão de 11.000 m² de ABL, o XP Malls e a Aliansce já estão estudando oportunidades de expansão no empreendimento.

O shopping é administrado e comercializado pela Aliansce, uma das empresas líderes do setor, que também é sócia do Caxias Shopping, 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.

Foi concluída no dia 27 de dezembro de 2017 a Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, totalizando uma captação de R\$254.418.300,00 (“Oferta”), montante este que, após deduzidas as despesas da Oferta, será destinado para aquisição de participações em *shopping centers*, incluindo o Caxias Shopping. Conforme disponibilizado nos documentos da Oferta, o XP Malls buscará oportunidades de aquisição de participações em shoppings já em funcionamento, em cidades com mais de 250 mil habitantes, com ABL superior a 15.000 m², que possuam dados demográficos (potencial de consumo, número de habitantes e renda per capita) em suas respectivas áreas de influência compatíveis com a ABL instalada da região e cujo administrador seja renomado nacionalmente e idealmente também sócio do empreendimento.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 28 de dezembro de 2017

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestora do Fundo)