

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” ou “Fundo”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que recebeu, em 02 de janeiro de 2017, o Ofício B3 - SAF 03.18 ("Ofício") da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão solicitando informações/esclarecimentos adicionais em relação à aquisição de participação no Caxias Shopping, objeto de comunicado ao mercado em 28 de dezembro de 2017, conforme abaixo:

*“02 de janeiro de 2018
03/2018 - SAF*

*BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
At. Sr. Allan Hadid
Diretor Responsável do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII*

Ref.: Solicitação de informações/esclarecimentos adicionais

Prezado Senhor,

Considerando o envio, em 28/12/2017, do comunicado ao mercado, solicitamos informar, até 03/01/2018, por meio do sistema FundosNet, o reflexo nas futuras distribuições de rendimentos decorrentes da aquisição de 35% do Caxias Shopping.”

Esclarecendo o questionamento acima, a Política de Distribuição de Resultados do XP Malls prevê que “O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.”.

Dessa forma, como o XP Malls ainda não distribuiu resultados, as futuras distribuições de rendimentos dependerão da performance operacional dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o Caxias Shopping, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo.

Caso o Caxias Shopping performe em linha com o esperado pela Gestora, a expectativa é que as futuras distribuições sejam impactadas positivamente, dado que 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, e atualmente a taxa SELIC encontra-se no patamar de 7,0% (sete por cento) ao ano. Ainda, a Gestora estima que o resultado operacional de 35% do Caxias Shopping para o Fundo será de R\$7.315.839,30 (sete milhões, trezentos e quinze mil, oitocentos e trinta e nove reais, e trinta centavos) no 1º ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$ 2,88 por cota ao ano. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional do Caxias Shopping para o 1º ano de operação, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% do resultado operacional, distribuindo 95% do resultado semestral em base caixa.

A aquisição de 35% do Caxias Shopping atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e está em acordo com o Capítulo VII (“Destinação dos Recursos da Oferta e Critérios de Elegibilidade para os Ativos Alvo da Primeira Emissão”) e com o Anexo VI (“Estudo de Viabilidade”) constantes no Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 03 de janeiro de 2018

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestora do Fundo)