

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 Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos para aquisição de 8,0% (oito por cento) da fração ideal do Shopping Cidade São Paulo (“Cidade SP”) e Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Ações para aquisição de 25,0% (vinte e cinco por cento) de participação na sociedade proprietária do Parque Shopping Belém (“Parque Belém”). Adicionalmente, o XP Malls celebrou nesta data Contrato de Outorga de Opção de Compra e Outras Avenças sob Condição Suspensiva, outorgando para a **ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.** (“Aliansce”) uma opção de compra de até 25,0% (vinte e cinco por cento) do Parque Belém em favor da Aliansce.

A aquisição (i) do Cidade SP se dará por meio da venda pela **MICÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (“Micônia”), com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 14º andar, conjunto 141 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.457.107/0001-70, de fração ideal de 8,0% (oito por cento) do imóvel do Cidade SP e, (ii) do Parque Belém se dará por meio da venda pela **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** (“CCP”), com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 14º andar, conjunto 141 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.801.621/0001-86, de 25,0% (vinte e cinco por cento) de participação na sociedade Norte Shopping Belém S.A., única proprietária e possuidora do Parque Belém .

O valor total da aquisição do Cidade SP e do Parque Belém é, em conjunto, de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sendo R\$ 62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil reais) a ser pago à Micônia pela fração ideal acima mencionada e R\$ 57.600.000,00 (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais) a ser pago à CCP pela participação no Parque Belém. O pagamento do valor total da aquisição está previsto para ocorrer em 90 dias a contar desta data, em parcelas corrigidas pelo CDI a partir de 02/02/18.

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.

As futuras distribuições de rendimentos do XP Malls dependerão da performance operacional dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, incluindo o Cidade SP e o Parque Belém, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento do Fundo. Caso os

ativos adquiridos pelo Fundo performem em linha com o esperado pela Gestora, a expectativa é que as futuras distribuições sejam impactadas positivamente. Além disso, a Gestora estima que o resultado operacional do Cidade SP e do Parque Belém para o Fundo será de R\$8.950.800,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil e oitocentos reais) no primeiro ano de operação, já líquido das despesas operacionais e impostos, representando assim uma potencial distribuição de dividendos bruta de R\$3,52 (três reais e cinquenta e dois centavos) por cota ao ano. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa da Gestora para o resultado operacional do Cidade SP e do Parque Belém 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.

Sobre o Cidade SP

Inaugurado em 2015, o Shopping Cidade São Paulo está localizado na Avenida Paulista, centro financeiro e uma das regiões mais valorizadas de São Paulo, contando com um fluxo superior a 800 (oitocentos) mil visitantes por mês. Sua arquitetura inovadora tem certificação LEED Gold, que atesta o atendimento aos mais rigorosos requisitos de respeito ao meio ambiente e à ocupação sustentável. Além de arquitetura diferenciada, o shopping possui um jardim a céu aberto com 2,4 mil m².

Possui uma Área Bruta Locável de 16.619,0 m², 149 lojas e reúne as mais importantes marcas do varejo e diversas opções de gastronomia, tais como Outback, Madero, Andiamo, Almanara, Hiro e Johnny Rockets.

O shopping é administrado e comercializado pela CCP, uma das principais empresas do setor, que também é sócia do Shopping Cidade SP, gerando alinhamento de longo prazo com o empreendimento, conforme a estratégia do XP Malls.

Sobre o Parque Belém

Inaugurado em 2012, o Parque Shopping Belém está localizado na Rodovia Augusto Montenegro, principal área de desenvolvimento da cidade de Belém e onde estão os maiores lançamentos imobiliários da região. Belém é a segunda maior cidade da região Norte, com uma população de 2,1 milhões de habitantes na região metropolitana. Uma estação de BRT inaugurará em frente ao shopping no 2º semestre de 2018, e duas torres comerciais estão em construção no terreno do shopping.

Possui uma Área Bruta Locável de 28.676,0 m², 134 lojas e suas principais âncoras são Renner, Riachuelo, C&A, Marisa, Lojas Americanas, Avenida, RiHappy, Studio Z, Centauro e Cinépolis. O shopping possui um potencial de 19.792 m² de expansão.

O shopping é administrado e comercializado pela Aliansce, uma das principais empresas do setor, que também é sócia do Parque Belém, 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 Primeira Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, totalizando uma captação de R\$254.418.300,00 (“Oferta”), montante este destinado para aquisição de participações em shopping centers, incluindo 8,0% do Cidade SP e 25,0% do Parque Belém, além de 35,0% do Caxias Shopping, conforme comunicado ao mercado divulgado em 28 de dezembro de 2017.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 15 de março de 2018

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora do Fundo)

XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestora do Fundo)