

## XP Malls FII

Junho de 2018



### Objetivo do Fundo

O XP Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de *shopping centers*, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de *shopping centers*, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

### Informações Gerais

#### Início do Fundo:

28/12/2017

#### Patrimônio Líquido Atual:

244.431.693

#### CNPJ:

28.757.546/0001-00

#### Código BOVESPA:

XPML11

#### ISIN:

BRXPMLCTF000

#### Público Alvo:

Investidores em geral

#### Administrador:

BTG Pactual Serviços S.A. DTVM

#### Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

#### Taxa de Administração:

0,95% a.a., escalonado conforme regulamento

#### Taxa de Performance:

20,0% da rentabilidade que exceder o *benchmark*

#### Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

#### Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

#### Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII de Renda Gestão Ativa - Shopping Centers

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: [ri@xpgestao.com.br](mailto:ri@xpgestao.com.br) ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso site <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

### Comentários do Gestor

O XP Malls pagou no mês de Jun/18 (referente ao resultado de Mai/18) um rendimento de R\$0,50/cota, em linha com o previsto no estudo de viabilidade. Em Mai/18 o **desempenho operacional dos shoppings da carteira novamente surpreendeu positivamente** e os resultados não sentiram os efeitos da greve dos caminhoneiros que afetou todo o país. Pelo contrário, tivemos um resultado extremamente positivo, **principalmente nos indicadores de vendas, aluguéis e inadimplência líquida**.

Mantendo a tendência observada nos últimos meses, **os shoppings têm diminuído de forma relevante a concessão de descontos a seus lojistas**, favorecendo o indicador Same Store Rents (aluguéis mesmas lojas), cujo crescimento foi expressivo nos três empreendimentos (+7,1%). Da mesma forma, o **Same Store Sales (vendas mesmas lojas) também apresentou aumento substancial em Mai/18 (+9,1%)**, mais uma vez **demonstrando a resiliência do portfólio** num momento adverso da economia e a recuperação relevante que os shoppings têm tido em 2018.

### Distribuição de Rendimentos

No dia 18/06/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,50<sup>1</sup> por cota com pagamento em 25/06/18 para os detentores de cotas em 18/06/18.

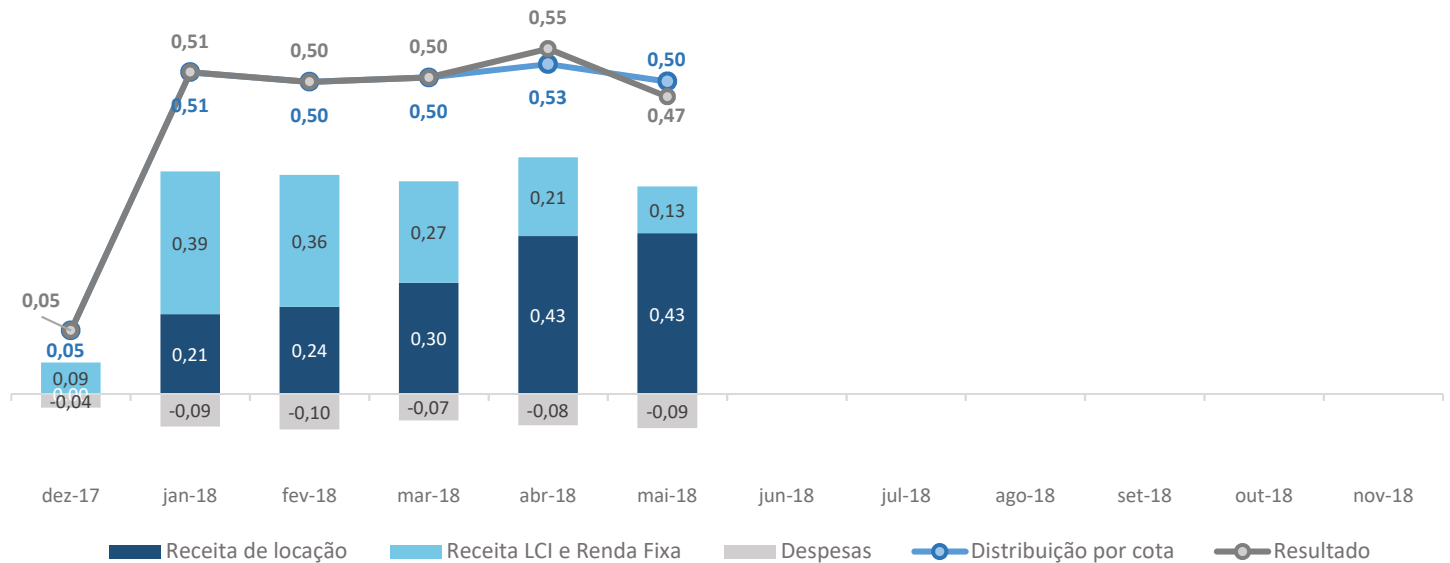
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

| Fluxo Financeiro                 | mai-18           | 2018              | 12 meses          |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas<sup>2</sup></b>      | <b>1.424.537</b> | <b>7.539.936</b>  | <b>7.756.541</b>  |
| Receita Imobiliária              | 1.102.671        | 4.094.860         | 4.094.860         |
| Lucros Imobiliários              | 0                | 0                 | 0                 |
| Receitas FII                     | 0                | 0                 | 0                 |
| Receitas CRI                     | 0                | 0                 | 0                 |
| Receita LCI / Renda Fixa         | 321.866          | 3.445.076         | 3.661.681         |
| <b>Despesas<sup>3</sup></b>      | <b>-233.866</b>  | <b>-1.096.079</b> | <b>-1.191.036</b> |
| Despesas Imobiliárias            | 0                | 0                 | 0                 |
| Despesas Operacionais            | -233.866         | -1.096.079        | -1.191.036        |
| Reserva de contingência          | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>Resultado</b>                 | <b>1.190.671</b> | <b>6.443.857</b>  | <b>6.565.504</b>  |
| <b>Rendimento distribuído</b>    | <b>1.260.671</b> | <b>6.443.857</b>  | <b>6.565.504</b>  |
| <b>Distribuição média / cota</b> | <b>0,50</b>      | <b>0,51</b>       | <b>0,43</b>       |

<sup>1</sup>Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,495510991. <sup>2</sup>Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. <sup>3</sup>Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, custódia, gestão e escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, IR sobre ganho de capital, etc.

Fonte: XPG

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>4</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

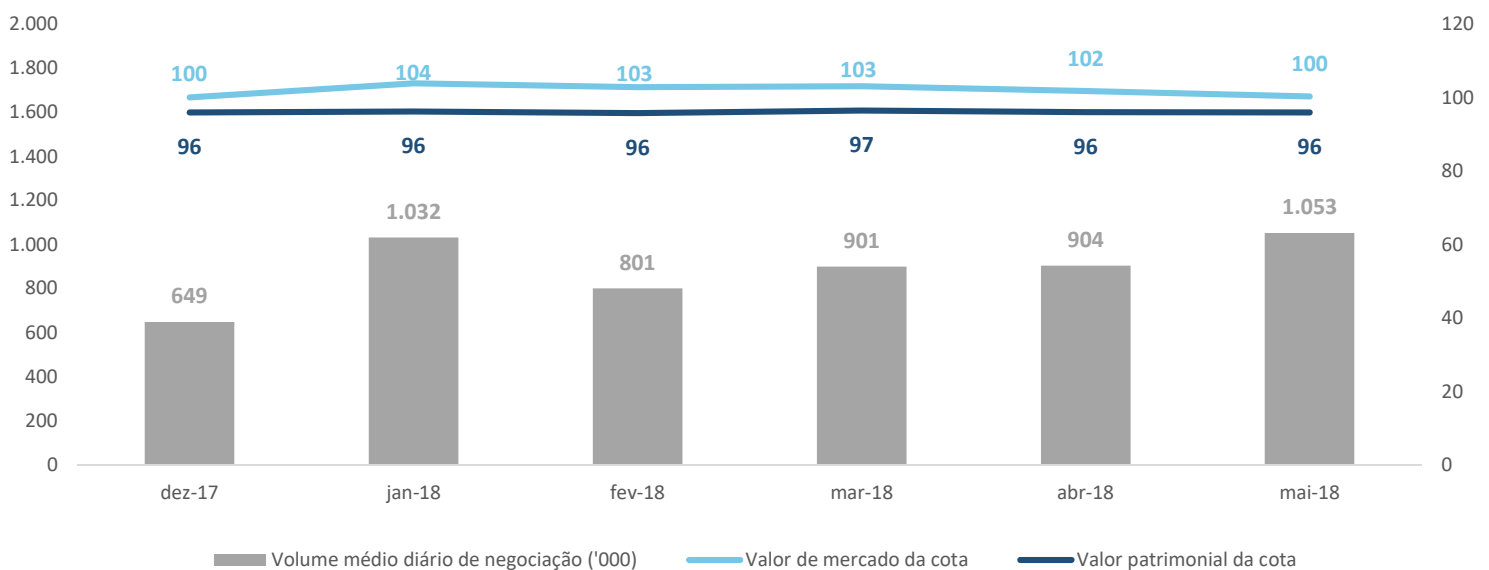


<sup>4</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XPG

## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo:



Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg - Valor da cota patrimonial mês: R\$ 96,09

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em jun/18, ocorreram 126.720 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 12,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 590 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,82 por cota. O Fundo encerrou o mês com 9.637 cotistas.

| XP Malls FII               | jun-18      | 2018        | 12 meses    |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Presença em pregões        | 100%        | 100%        | 100%        |
| Volume negociado           | 12.398.961  | 109.508.665 | 110.806.643 |
| Número de Negócios         | 126.720     | 1.075.416   | 1.088.260   |
| Giro (% do total de cotas) | 5,0%        | 42,3%       | 42,8%       |
| Valor de mercado           | 246.327.798 |             |             |
| Quantidade de cotas        | 2.544.183   |             |             |

Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

## Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

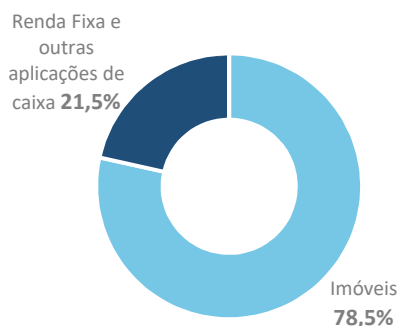
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

| XP Malls FII                          | mai-18 <sup>5</sup> | 2018 <sup>6</sup> | 12 meses <sup>7</sup> |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Patrimônio Líq. Mercado</b>        | 244.431.693         | 244.663.816       | 244.626.661           |
| <b>Valor Patrimonial da Cota</b>      | 96,07               | 96,17             | 96,15                 |
| Valor Mercado da Cota                 | 100,38              | 102,48            | 102,09                |
| Ganho de capital bruto                | -0,98%              | 2,28%             | 2,28%                 |
| <b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>8</sup></b> | 5,71%               | 5,77%             | 5,71%                 |
| <b>Retorno Total Bruto</b>            | <b>-0,49%</b>       | <b>4,82%</b>      | <b>4,82%</b>          |
| <b>IFIX</b>                           | <b>-4,02%</b>       | <b>-4,54%</b>     | <b>-4,54%</b>         |
| <b>Diferença vs IFIX</b>              | <b>3,53%</b>        | <b>9,36%</b>      | <b>9,36%</b>          |

<sup>5</sup> Valor de fechamento. <sup>6</sup> Média do período. <sup>7</sup> Média do período. <sup>8</sup> Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mai-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 29 de dezembro de 2017 e 31 de maio de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de maio de 2018.

## Portfólio

### Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Fonte: XPG

Em Maio/18, foram pagas a 2ª parcela do Parque Shopping Belém, no valor de R\$ 22,9 milhões e a 1ª parcela do Shopping Cidade São Paulo, no valor de R\$ 32,9 milhões e, consequentemente, diminuiu a proporção do caixa aplicado em Renda Fixa. O Fundo resgatou aplicações em LCIs ou Fundos de Renda Fixa e fez os pagamentos à Cyrela Commercial Properties (CCP) para aquisição em conjunto das participações da CCP nos empreendimentos.

Foram adquiridos 25% do Parque Shopping Belém e 8% do Shopping Cidade São Paulo conforme Fato Relevante publicado no dia 15/03/2018. Com isso, falta ao Fundo a quitação da 2ª parcela do Shopping Cidade São Paulo e da 3ª parcela da aquisição do Caxias Shopping.

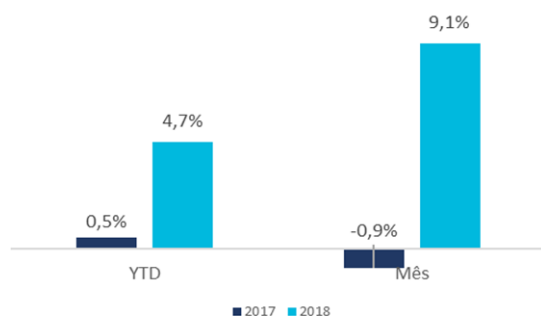
## Desempenho Operacional

O mês de Mai/18 ficou marcado no país pela paralisação do caminhoneiros que impactou de forma relevante todo o varejo nacional. Apesar disso, nossos shoppings tiveram um impacto bastante limitado e puderam, com a combinação de um excelente Dia das Mães e a antecipação das compras de eletroeletrônicos para a Copa do Mundo, gerar resultados muito positivos nas métricas de fluxo (de pessoas e veículos) e de vendas. Isto ocorreu com os 3 shoppings do portfólio do XP Malls individualmente, mostrando a **grande resiliência que os ativos têm e a tendência de recuperação que já vêm demonstrando desde o início do ano**. O indicador de inadimplência líquida também foi excelente (1,8%), mais uma vez impactado positivamente pelo **contínuo aumento de vendas do portfólio e redução do custo de ocupação dos lojistas**.

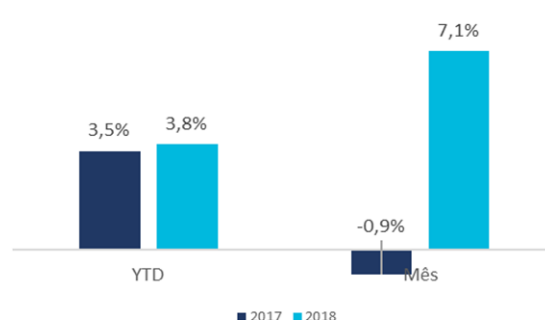
O destaque do XP Malls segue sendo o Caxias Shopping. O shopping teve novamente SSS de 2 dígitos no mês e, em conjunto com os demais shoppings do portfólio, contribuiu para um **crescimento de +9,1%** nesta métrica no mês e de **+4,7%** no acumulado do ano. O mesmo vale para o SSR, onde o Caxias Shopping apresentou um excelente resultado que, consolidado aos demais empreendimentos, gerou **expressivo aumento de +7,1%** em Mai/18 e um acumulado de **+3,8%** nos primeiros 5 meses do ano. A taxa de ocupação do portfólio segue estável no patamar de 96,2%, com uma média de 96,1% no ano. Temos verificado uma aceleração na atividade comercial no portfólio e, a partir de diversas negociações quentes, temos expectativas reais de termos redução da vacância no 2º semestre, em especial no Caxias Shopping e Parque Shopping Belém que estão aproveitando essa melhora de fluxo e vendas para alavancar a estratégia comercial.

Finalmente, o momento de recuperação dos ativos também pode ser demonstrado no crescimento do fluxo de pessoas nos shoppings, onde todos tiveram números superiores a dois dígitos e consolidaram um **aumento de +12,1%** no portfólio. Em relação a veículos, o Parque Shopping Belém foi o que mais contribuiu para um **aumento do tráfego de +6,0%** no portfólio em Mai/18 e +6,7% no acumulado do ano.

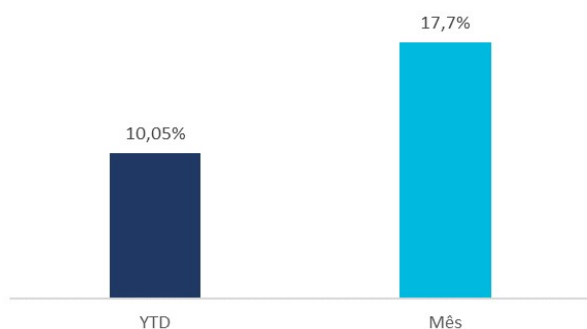
## Same Store Sales (SSS) - Vendas Mesmas Lojas



## Same Store Rent (SSR) - Aluguéis Mesmas Lojas



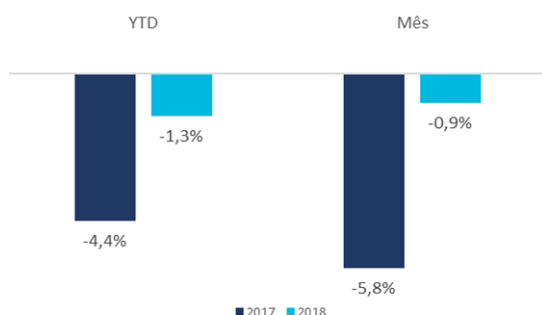
## Crescimento Fluxo de Pessoas



## Crescimento Fluxo de Veículos



## Descontos / Faturamento



## Custo de Ocupação médio do lojista



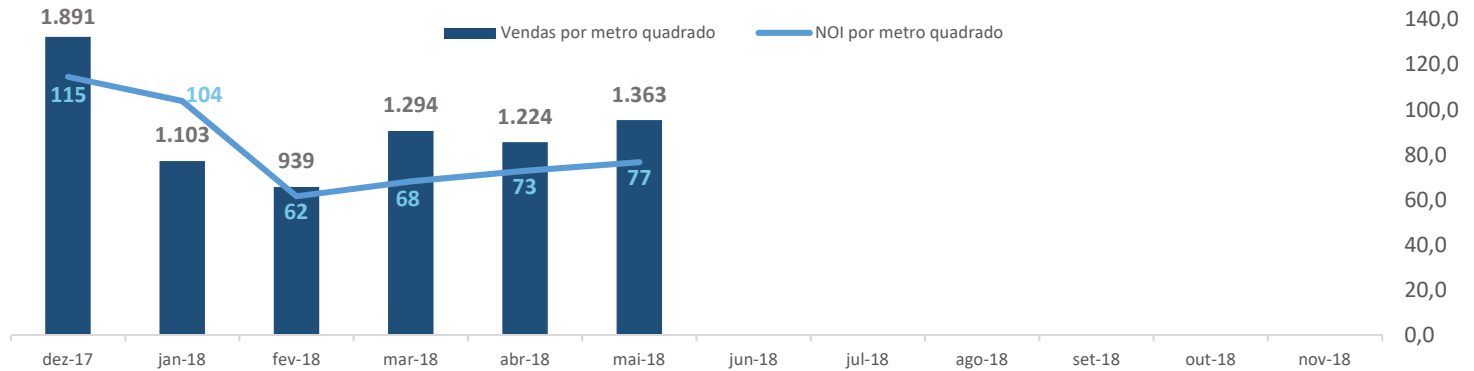
## Indicadores Operacionais

Com o objetivo de complementar as informações descritas no capítulo anterior, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

| Indicadores <sup>9</sup>            | mai-18     | 2018        | 12 meses    |
|-------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| ABL Total (m <sup>2</sup> )         | 70.827     | 70.827      | 70.827      |
| ABL Próprio (m <sup>2</sup> )       | 17.434     | 17.434      | 17.434      |
| Vendas Totais (R\$)                 | 96.545.475 | 323.578.336 | 368.676.583 |
| Vendas Totais/m <sup>2</sup> (R\$)* | 1.363      | 4.569       | 5.205       |
| NOI Caixa (R\$)                     | 1.339.683  | 5.284.542   | 6.310.625   |
| NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$)*     | 77         | 152         | 121         |
| Vacância (% ABL)*                   | 3,8%       | 3,9%        | 3,7%        |
| Inadimplência Líquida (%)*          | 1,8%       | 2,5%        | 1,9%        |

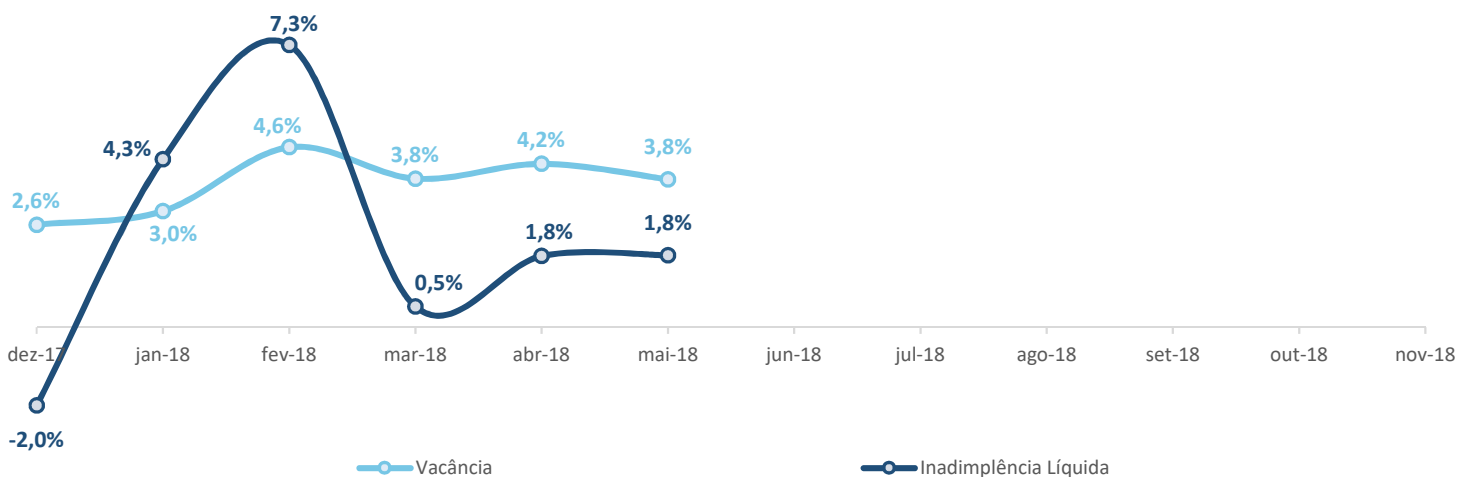
<sup>9</sup> ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido pela ABL total. Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores, ou seja, é a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mês e a meses anteriores. \* Considera os 3 shoppings desde o início do fundo. Fonte: XPG

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m² e do resultado operacional líquido (R\$) por m².



Fonte: XPG

Abaixo, é demonstrada a evolução mensal da vacância (% da ABL) e da inadimplência líquida (%) do portfólio do Fundo.



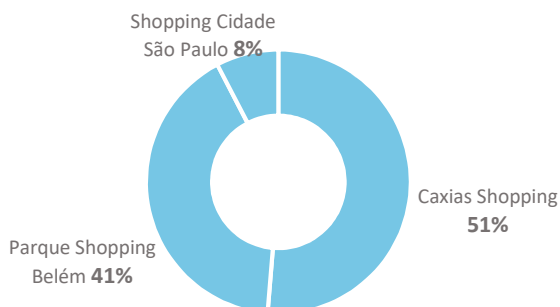
Fonte: XPG e Administradores dos empreendimentos.

## Shopping Centers

### Carteira

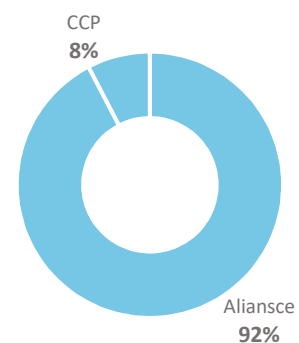
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 3 shopping center(s), situado em Duque de Caxias, Rio de Janeiro; Belém, Pará e São Paulo capital, o qual possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 70.827 mil m² e 416 lojas. A ABL própria do Fundo, por sua vez, totaliza 17.434 mil m². Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em quantidade de shopping centers, em administradores e por região bem como a evolução da ABL própria.

### Shopping Centers (% de Ativos<sup>10</sup>)



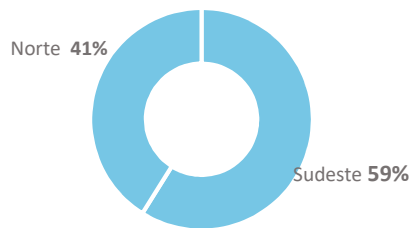
<sup>10</sup>Desconsidera investimentos cujo ativo-objeto não seja participação no resultado líquido de shopping center(s) ou o lastro não seja recebíveis decorrentes da exploração comercial de shopping center(s). Fonte: XPG

### Diversificação por Administradores (% de Ativos<sup>11</sup>)



<sup>11</sup>Idem à referência 10. Fonte: XPG

## Diversificação Regional (% de Ativos<sup>12</sup>)



<sup>12</sup>Idem à referência 10. Fonte: XPG

## Ativos Imobiliários

São Paulo, SP

### Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **CCP**  
ABL: **16.619 m²**  
Qtde. lojas: **149**  
Participação: **8,0%**  
Inauguração: **2015**

Fonte: CCP

Belém, PA

### Parque Shopping Belém

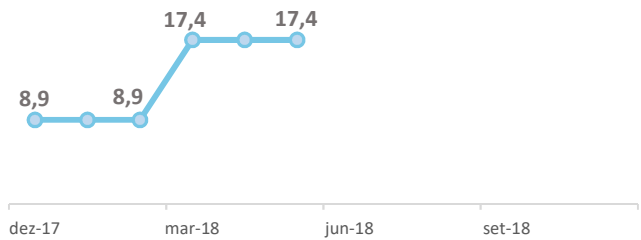


Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**  
ABL: **28.631 m²**  
Qtde. lojas: **130**  
Participação: **25,0%**  
Inauguração: **2012**

Fonte: Aliansce

## Evolução da ABL própria ('000 m²)



Fonte: XPG

Duque de Caixas, RJ

### Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce**  
ABL: **25.558 m²**  
Qtde. lojas: **135**  
Participação: **35,0%**  
Inauguração: **2008**

Fonte: Aliansce

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.  
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR

