

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Janeiro 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:

R\$ 244.440.884,37

CNPJ:

28.757.546/0001-00

Código B3:

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 ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site** <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Comentários do Gestor

É com grande satisfação que realizamos a divulgação do primeiro relatório mensal do XP Malls FII, um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa focado na exploração de shopping centers no Brasil. O objetivo do XP Malls é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.

O XP Malls encerrou a Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas no dia 27 de dezembro de 2017, **captando R\$254,4 milhões com um total de 5.111 investidores**. Uma vez que este relatório mensal se refere ao resultado do mês de dezembro/17 e o XP Malls teve poucos dias de operação no mês, ainda não teremos os resultados de um mês completo (somente no relatório a ser divulgado no mês de março/18, referente ao resultado no mês de janeiro/18). Todavia, achamos importante divulgar o relatório para dar transparência aos cotistas e trazer informações relevantes.

No mês de janeiro/18 o XP Malls lançou o seu site de relações com investidores, <http://xpmalls.xpgestao.com.br/>, onde os investidores encontrarão todas as informações do fundo como perfil e características, processo de investimento, vantagens competitivas, comunicados ao mercado, relatórios de resultado, entre outras. O objetivo é trazer **transparência**, o que é essencial para que tenhamos um mercado de FIIs cada vez mais forte, com mais volume e liquidez. Recomendamos que todos os investidores façam o **cadastro no mailing do Alerta RI** para receber as notícias e comunicados do fundo.

Conforme divulgado nos Comunicados a Mercado nos dias 28/12/17 e 03/01/18, no dia 28 de dezembro o XP Malls anunciou a **aquisição de 35,0% do Caxias Shopping**, o primeiro ativo imobiliário do fundo. O valor total da aquisição foi de R\$72,6 milhões, e a gestora estima que a aquisição representará para o XP Malls um cap rate (critério caixa) de 9,1% no 1º ano de operação. O Caxias Shopping possui uma Área Bruta Locável de 25.558 m², 134 lojas e suas principais âncoras são C&A, Renner, Riachuelo, C&C, Casa&Vídeo, Casas Bahia e Ponto Frio. O shopping é **administrado e comercializado pela Aliance Shopping Centers S.A.**, 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. No mês de dezembro/17 o **Caxias Shopping teve um expressivo crescimento de 11,4% de vendas e um same store sales (SSS) de 10,9%**, demonstrando o início de uma relevante recuperação econômica na área de influência do empreendimento. O SSS refere-se ao comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior, ou seja, mede o crescimento orgânico de vendas do shopping center em um ano, sem considerar qualquer expansão ou alteração do mix de lojas.

O XP Malls, negociado sob o código XPML11 na B3, encerrou o mês de janeiro/18 cotado a R\$104,00 por cota, ou seja, uma **valorização de 4,0%** desde o início do fundo. O volume médio diário do dia 28/12/17 (início de negociação) até o dia 31/01/18 foi de **R\$1,1 milhões, um dos FIIs de maior liquidez da B3**.

Conforme previsto no regulamento do Fundo, a distribuição e o pagamento dos rendimentos ocorrerão até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O **primeiro pagamento de rendimentos do XP Malls está previsto para ocorrer no dia 23/02** e informado aos cotistas 5 dias úteis antes do pagamento. O rendimento contemplará os resultados de dezembro/17 e janeiro/18 do fundo, cujos resultados serão demonstrados de forma apartada. O gestor continua buscando boas oportunidades de aquisição de participações em shopping centers já em funcionamento que gerem valor para o XP Malls.

Ativos Imobiliários

Caxias Shopping

Duque de Caxias, RJ



Administrador: Aliansce

Rod. Washington Luiz,
2895

ABL: **25.558 m²**
Qtde. lojas: **134**
Participação: **35%**
Inauguração: **2008**

Fonte: Administrador do empreendimento

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 PODEM 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 QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - 3º ANDAR - VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br

