

XP Malls FII

Fevereiro 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:

244.974.998

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** 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 Fev/18 (referente ao resultado de Jan/18) um rendimento de R\$0,51/cota, em linha com o previsto no estudo de viabilidade. O desempenho operacional de Jan/18 foi acima das expectativas, e o Caxias Shopping aferiu novamente um relevante crescimento de vendas (SSS de 8,9%), fruto da recuperação da economia na área de influência.

O gestor continua buscando boas oportunidades de aquisição de participações em *shopping centers* já em funcionamento. É importante mencionar que estamos priorizando um portfólio que gere valor no longo prazo, fazendo com que o processo de seleção de ativos e as negociações de preço e governança com os sócios sejam mais longas.

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/02/18 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,51 por cota com pagamento em 23/02/18 para os detentores de cotas em 16/02/18.

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.

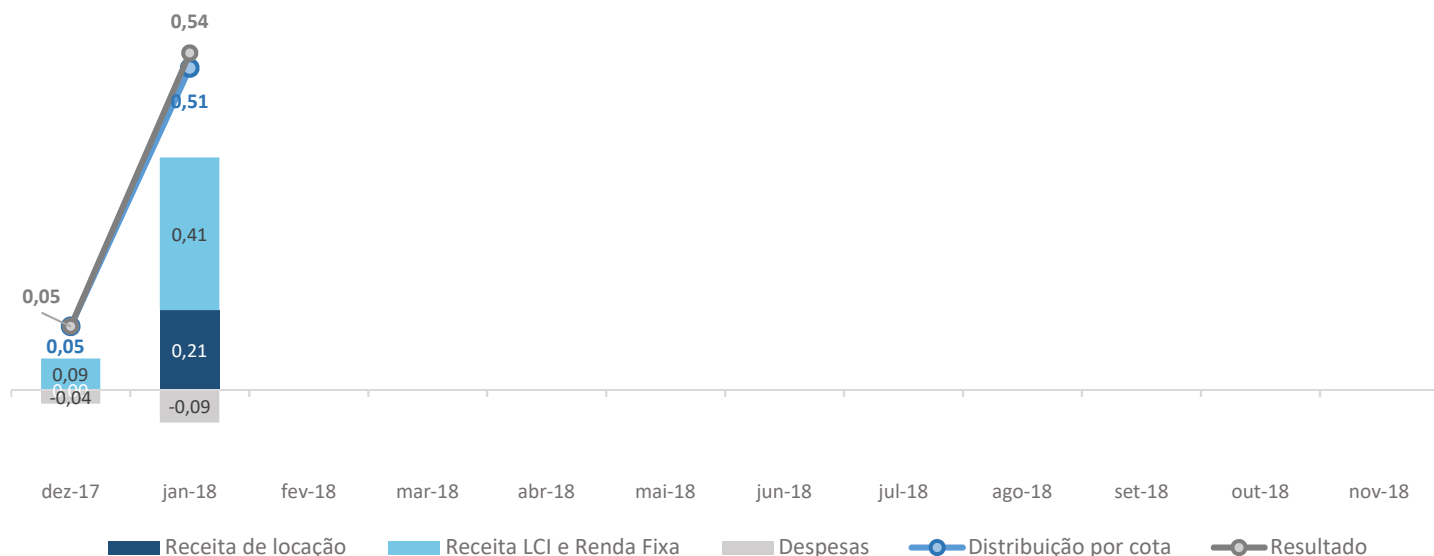
Fluxo Financeiro	jan-18	2018	12 meses
Receitas¹	1.595.244	1.595.244	1.811.848
Receita Imobiliária	546.613	546.613	546.613
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	1.048.631	1.048.631	1.265.236
Despesas²	-222.996	-222.996	-317.953
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-222.996	-222.996	-317.953
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.372.248	1.372.248	1.493.896
Rendimento distribuído	1.303.636	1.303.636	1.425.283
Distribuição média / cota	0,51	0,51	0,28

¹Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta dos shopping centers (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 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 CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital.

²Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração e custódia, taxa de gestão, taxa de escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Fonte: XPG

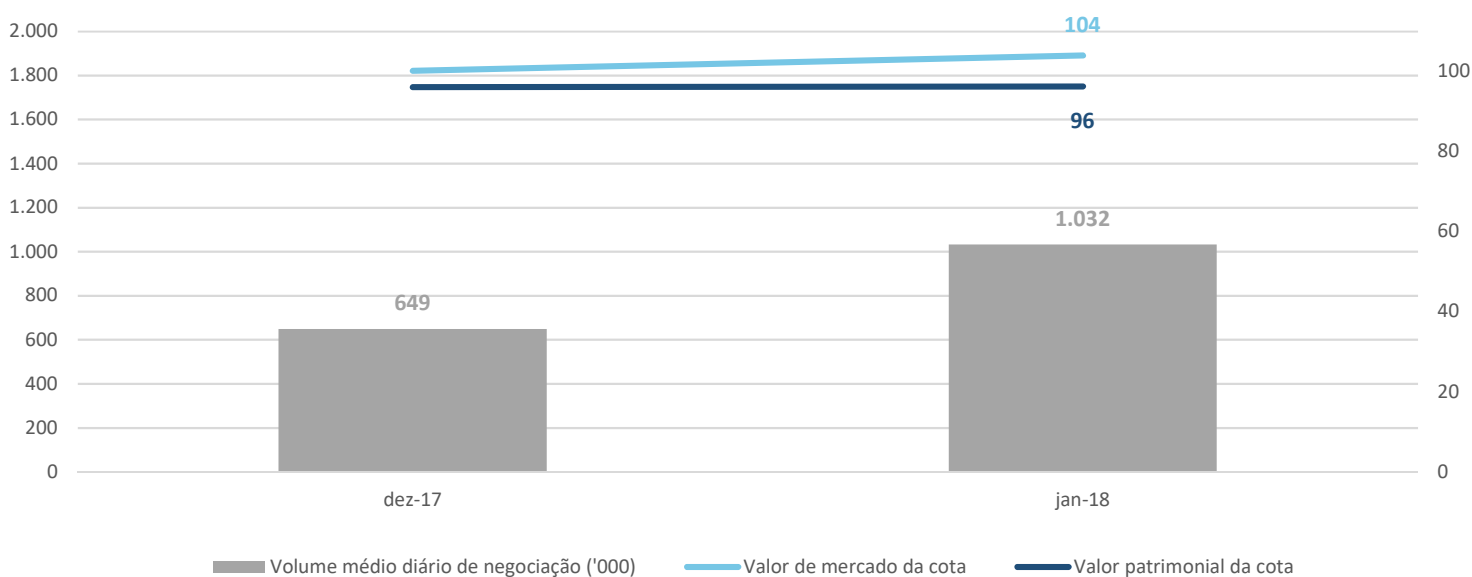
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Informações com base em 31/01/2018.
 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:



Informações com base em 31/01/2018.
 Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPML11. Em Fev/18, ocorreram 139.084 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 14,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 801 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 102,90 por cota.

XP Malls FII	fev-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	14.409.551	37.106.781	38.404.759
Número de Negócios	139.084	356.237	369.082
Giro (% do total de cotas)	5,5%	14,0%	14,5%
Valor de mercado			261.796.431
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.

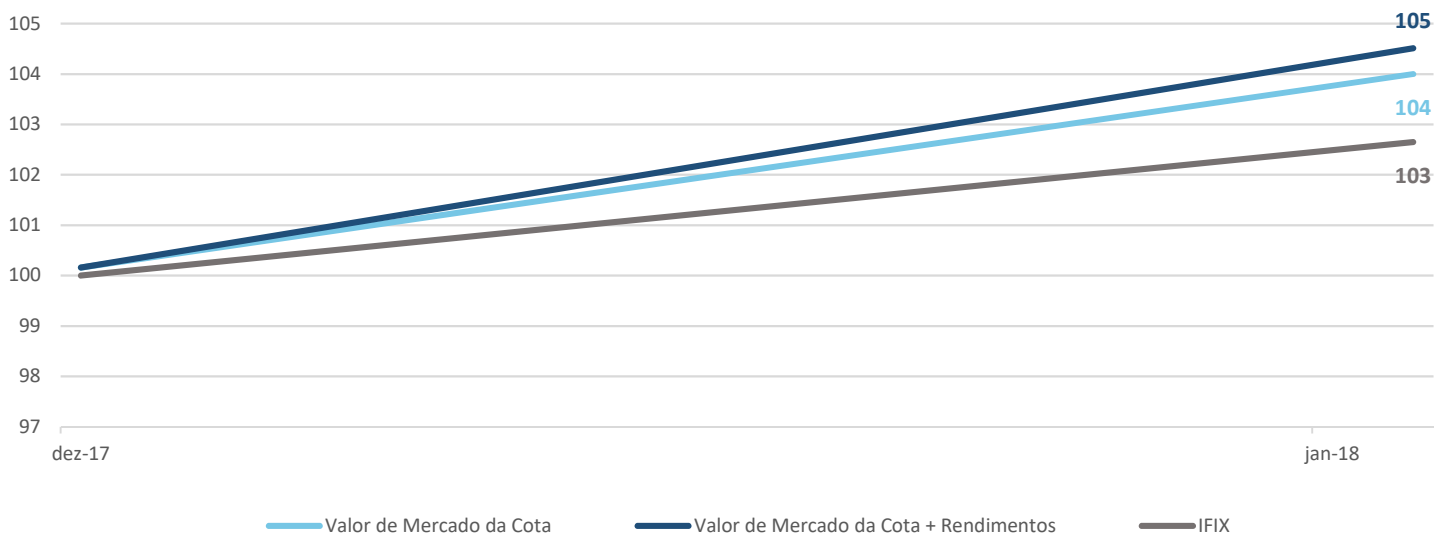
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Malls FII	jan-18 ⁴	2018 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido	244.974.998	244.974.998	244.707.941
Valor Patrimonial da Cota	96,29	96,29	96,18
Valor Mercado da Cota	104,00	104,00	102,08
Ganho de capital bruto	3,88%	3,88%	3,88%
TIR Bruta (% a.a.)⁷	51,78%	54,69%	51,78%
Retorno Total Bruto	4,38%	4,38%	4,26%
IFIX	0,83%	3,50%	3,50%
Diferença vs IFIX	3,54%	0,87%	0,76%

⁴Valor de fechamento. ⁵Média do período. ⁶Média do período. ⁷Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-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 janeiro de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2018.

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

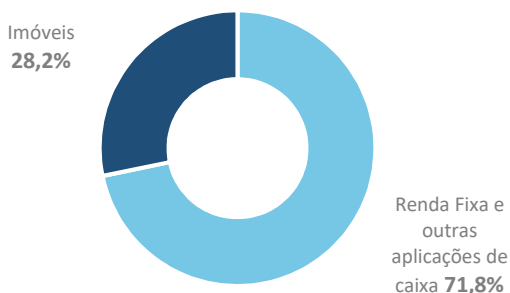
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁸:



⁸Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Informações com base em 31/01/2018. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



Informações com base em 31/01/2018. Fonte: XPG

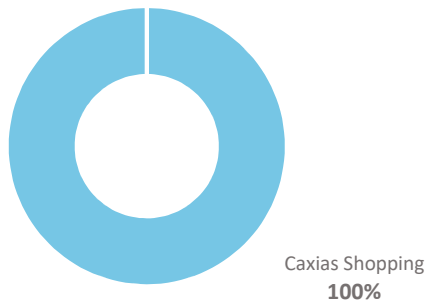
Shopping Centers

Carteira

Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 1 shopping center(s), situado em Duque de Caxias, Rio de Janeiro, o qual possui Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 25.558 mil m² e 134 lojas. A ABL própria do Fundo, por sua vez, totaliza 8.945 mil m².

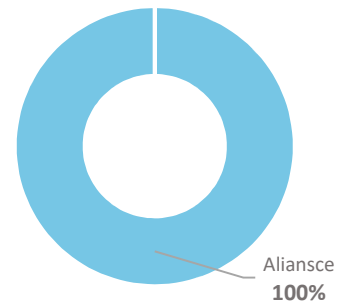
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em quantidade de shopping centers, em administradores e por região bem como a evolução da ABL própria.

Shopping Centers (% de Ativos⁹)



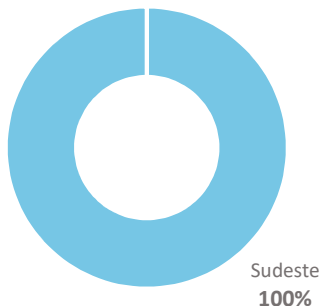
⁹Desconsidera investimentos cujo ativo-objeto não seja participação no resultado líquido de shopping center(s) ou o lastro não seja recebíveis decorrentes da exploração comercial de shopping center(s). Informações com base em 31/01/2018. Fonte: XPG

Diversificação por Administradores (% de Ativos¹⁰)



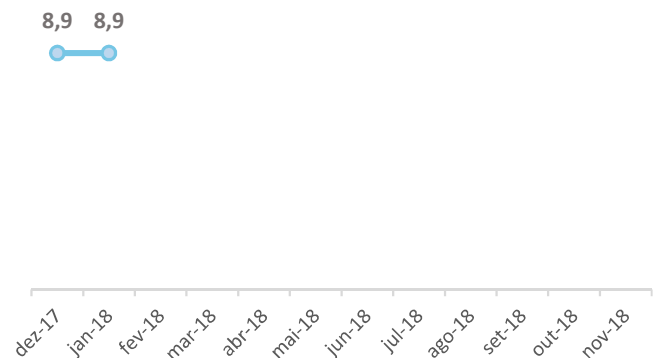
¹⁰Idem à referência 9. Fonte: XPG

Diversificação Regional (% de Ativos¹¹)



¹¹Idem à referência 9. Fonte: XPG

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Fonte: XPG

Desempenho Operacional

O desempenho operacional de Jan/18 refere-se apenas à participação de 35,0% no Caxias Shopping, uma vez que é o único ativo imobiliário da carteira do Fundo até o momento. O gestor continua buscando boas oportunidades de aquisição de participações em shopping centers já em funcionamento que gerem valor para o XP Malls. É importante mencionar que estamos priorizando um portfólio que gere valor no longo prazo, fazendo com que o processo de seleção de ativos e as negociações de preço e governança com os sócios sejam mais longas.

O resultado operacional do Caxias Shopping em Jan/18 superou as expectativas, confirmando a tendência iniciada no 4º trimestre de 2017. O shopping teve um expressivo crescimento de vendas, com crescimento de 11,8% em vendas totais e 8,9% em SSS. Os aluguéis também tiveram crescimento, com SSR de 4,9%, o que culminou com um NOI Caixa 14,2% acima do mês de Jan/17. O indicador de inadimplência líquida também tem demonstrado melhoria nos últimos meses, fruto de vendas mais altas, custo de ocupação mais saudável e também de um trabalho mais forte de cobrança por parte do administrador (Aliansce). Em Jan/18, a inadimplência líquida foi de 4,2%, um bom indicador considerando a sazonalidade do setor de shopping centers (vencimento dos aluguéis dobrados de dezembro).

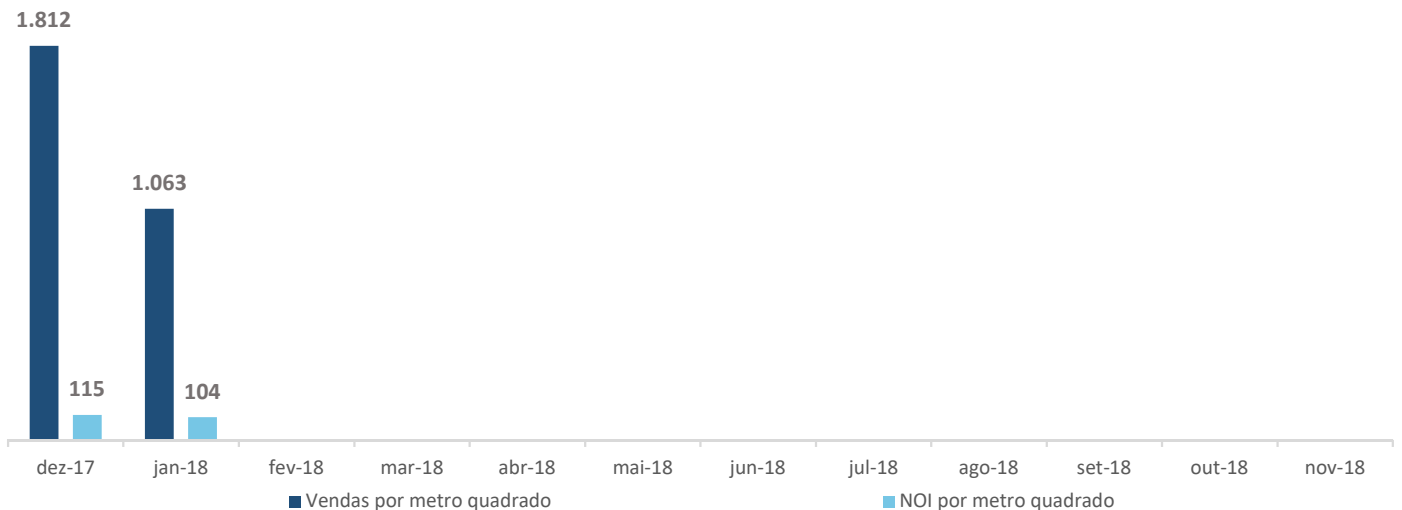
Indicadores Operacionais

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

Indicadores ¹²	jan-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	25.558	25.558	25.558
ABL Próprio (m ²)	8.945	8.945	8.945
Vendas Totais (R\$)	26.351.706	26.351.706	71.449.953
Vendas Totais/m ² (R\$)	1.063	1.063	1.438
NOI Caixa (R\$)	929.252	929.252	1.955.334
NOI Caixa/m ² (R\$)	104	104	109
Vacância (% ABL)	3,0%	3,0%	2,8%
Inadimplência Líquida (%)	4,3%	4,3%	1,2%

¹² 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. Fonte: XPG

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) e do resultado operacional líquido (R\$) auferido pelos centros comerciais investidos por metro quadrado locado.



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.

Ativos Imobiliários

Duque de Caixas, RJ

Caxias Shopping



Rod. Washington Luiz,
2895

Bairro: Parque Duque

Administrador: **Aliansce**

ABL: **25.558 m²**

Qtde. lojas: **134**

Participação: **35%**

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 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 GARANTIDOR 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

