

XP Malls FII

Maio 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:

244.471.400

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

xpmalls.xpgestao.com.br

Canal Investidor: ri@xpgestao.com.br

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 Mai/18 (referente ao resultado de Abr/18) um rendimento de R\$0,53/cota, em linha com o previsto no estudo de viabilidade. Em abril o desempenho operacional considera o Portfólio Consolidado do XP Malls, constituído pelo Shopping Cidade São Paulo, Caxias Shopping e Parque Shopping Belém.

O Caxias Shopping segue como o destaque do Portfólio com resultados expressivos. O Shopping apresentou aumento de dois dígitos no fluxo de visitantes e vendas, nos primeiros 4 meses do ano comparado ao mesmo período de 2017. Da mesma forma, o Shopping Cidade São Paulo segue mostrando sua resiliência, com exemplos recentes de sucesso como a inauguração do restaurante Madero e performance dos demais restaurantes.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/05/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,53¹ por cota com pagamento em 25/05/18 para os detentores de cotas em 18/05/18.

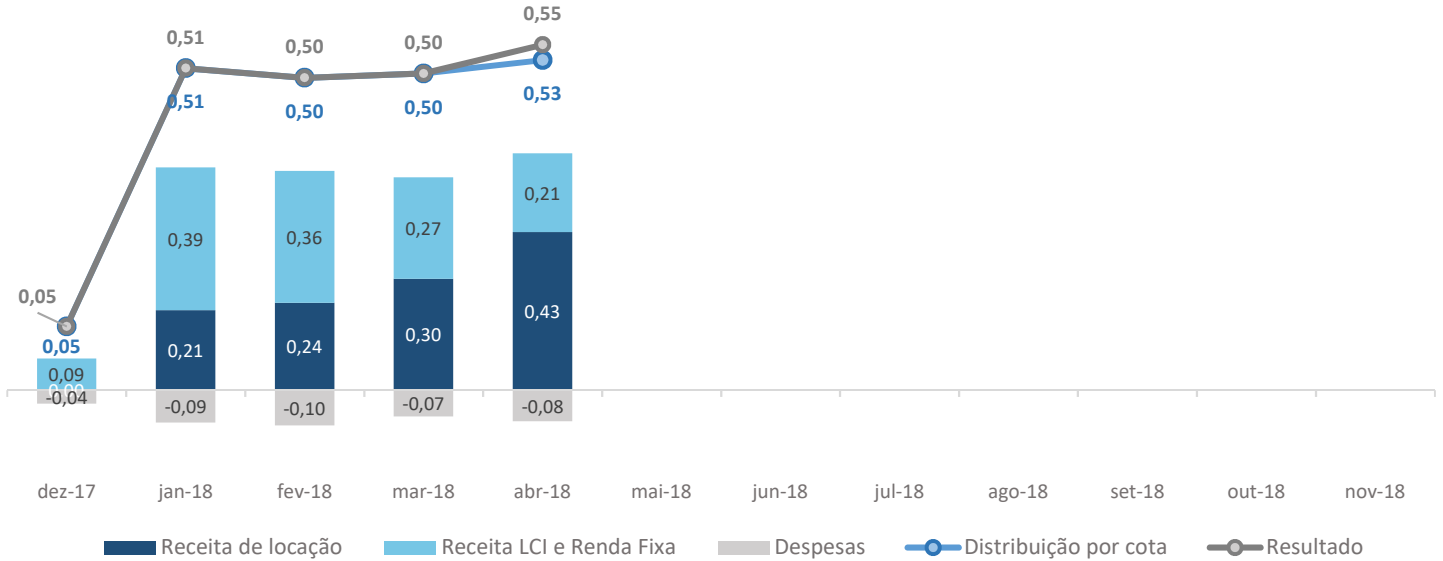
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	abr-18	2018	12 meses
Receitas²	1.625.061	6.115.399	6.332.004
Receita Imobiliária	1.083.763	2.992.189	2.992.189
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	541.298	3.123.210	3.339.815
Despesas³	-214.544	-862.213	-957.170
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-214.544	-862.213	-957.170
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.410.518	5.253.186	5.374.834
Rendimento distribuído	1.340.518	5.183.186	5.304.834
Distribuição média / cota	0,53	0,51	0,42

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,526895152. ²Receitas 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. ³Despesas 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

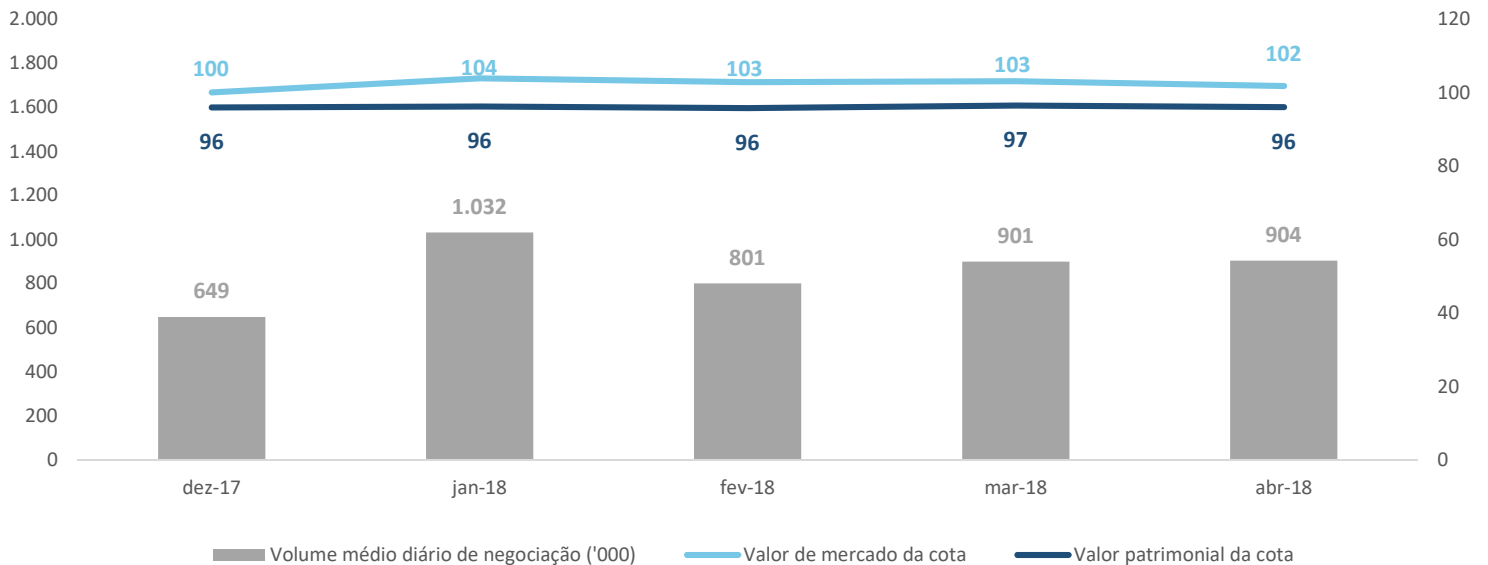
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro⁴ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



⁴O 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 mai/18, ocorreram 220.329 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 22,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1.053 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 100,38 por cota. O Fundo encerrou o mês com 8.064 cotistas.

XP Malls FII	mai-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	22.112.209	97.109.704	98.407.682
Número de Negócios	220.329	948.696	961.540
Giro (% do total de cotas)	8,7%	37,2%	37,7%
Valor de mercado			255.385.090
Quantidade de cotas			2.544.183

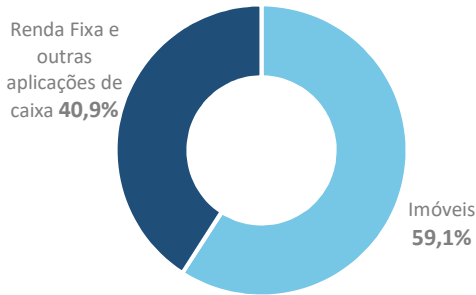
Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

Rentabilidade

De acordo com o art. 50 da ICVM 555, qualquer divulgação de rentabilidade do fundo só pode ser feita após um período de carência de 6 (seis) meses a partir da data de conclusão da primeira emissão de cotas. Após este período a rentabilidade do fundo será divulgada no relatório mensal.

Portfólio

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



Fonte: XPG

O Fundo segue com uma participação considerável na distribuição de seus investimentos em Renda Fixa. Isso ocorre pois, para otimizar o resultado do Fundo decorrente das aquisições de participações em Shoppings, o gestor negociou o parcelamento das aquisições em diferentes parcelas para os 3 empreendimentos. Com este parcelamento, o Fundo consegue gerar, concomitantemente, resultado com o desempenho dos shoppings (NOI) assim como receita financeira sobre o valor ainda não desembolsado.

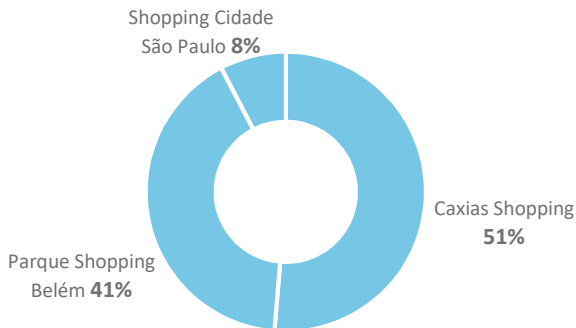
No mês de Maio/18, a 2ª parcela do Parque Shopping Belém e a 1ª do Shopping Cidade São Paulo foram pagas e diminuíram a proporção do caixa aplicado em Renda Fixa.

Shopping Centers

Carteira

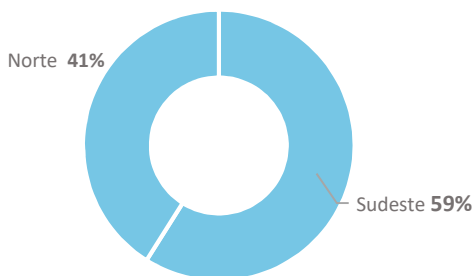
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 3 shopping center(s), situado em Duque de Caxias, Rio de Janeiro; Belém, Pará e São Paulo capital, o qual possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 70.827 mil m² e 414 lojas. A ABL própria do Fundo, por sua vez, totaliza 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 Ativos⁶)



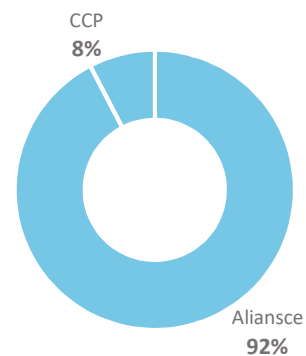
⁶Desconsidera investimentos cujo ativo-objeto não seja participação no resultado líquido de shopping center(s) ou o lastro não seja recebíveis decorrentes da exploração comercial de shopping center(s). Fonte: XPG

Diversificação Regional (% de Ativos⁸)



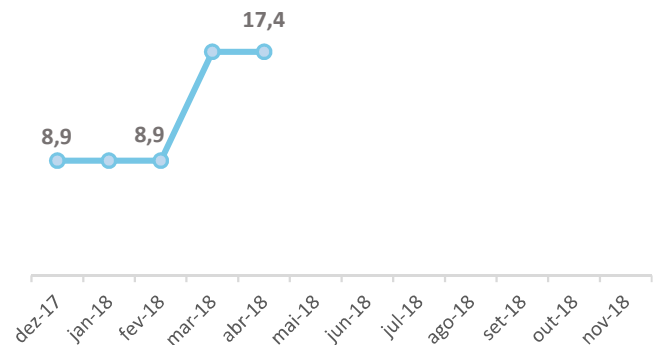
⁸Idem à referência 7. Fonte: XPG

Diversificação por Administradores (% de Ativos⁷)



⁷Idem à referência 6. Fonte: XPG

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Fonte: XPG

Desempenho Operacional

O desempenho operacional de Abr/18 demonstra o resultado consolidado dos 3 empreendimentos constantes na carteira do XP Malls FII, Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo. A conclusão da alocação de capital da primeira emissão de cotas do XP Malls FII confirmou a estratégia de diversificação de portfólio em capitais de estados, administradores renomados que são sócios dos empreendimentos e regiões do país.

O resultado operacional do portfólio consolidado em Abr/18 foi dentro das expectativas, confirmando o cenário de recuperação do setor mesmo com o descasamento temporal da páscoa (em 2017 ocorrida em abril e em 2018 em março). O Portfólio Consolidado apresentou crescimento de vendas, com aumento de 5,8% em vendas totais no 1º quadrimestre de 2018 comparado ao mesmo período do ano anterior e aumento de 2,6% no indicador de vendas mesmas lojas ("SSS"). Os aluguéis também tiveram crescimento relevante, com aluguéis mesmas lojas ("SSR") de 4,3%, indicando uma diminuição dos descontos concedidos a lojistas e um impacto positivo das negociações de renovação de aluguel dos últimos meses. O indicador de inadimplência líquida foi de 1,8%, mostrando a resiliência do portfólio consolidado e recuperação de valores que ficaram em aberto nos meses anteriores. Espera-se que o indicador siga em patamares baixos nos próximos meses. A vacância do portfólio consolidado ficou em 4,2%, e, conforme informações ainda preliminares do mês de maio, deve seguir em patamar baixo no mês.

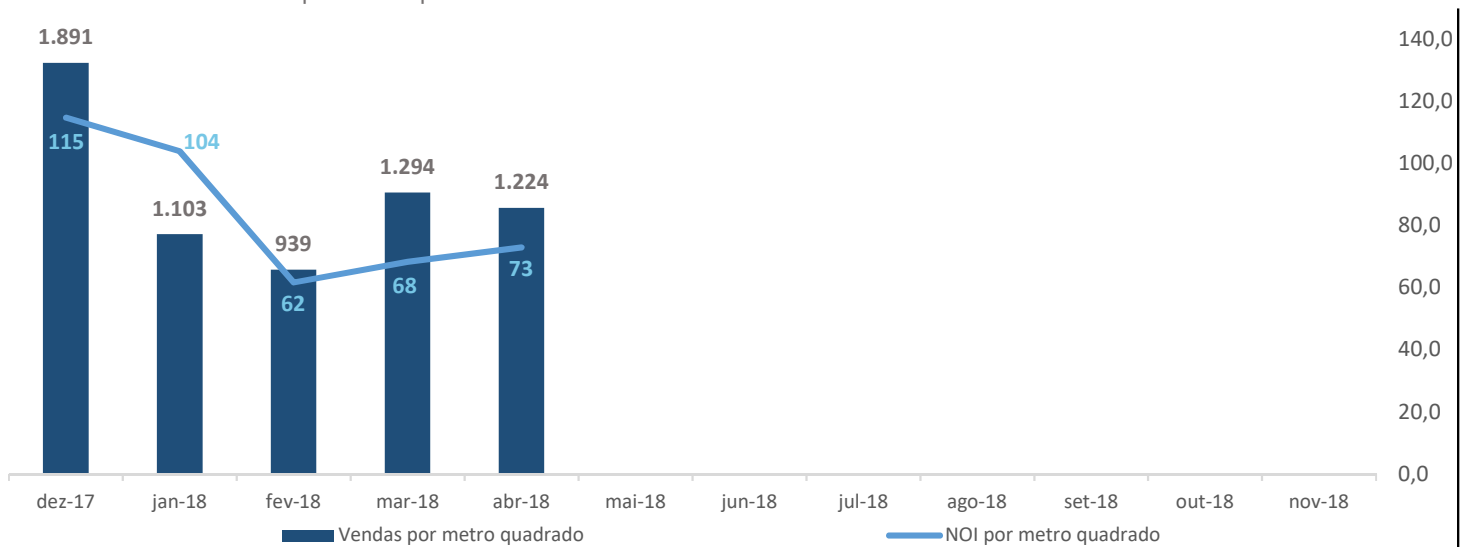
Indicadores Operacionais

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 ⁹	abr-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	70.827	70.827	70.827
ABL Próprio (m ²)	17.434	17.434	17.434
Vendas Totais (R\$)	86.697.753	227.032.861	272.131.108
Vendas Totais/m ² (R\$)*	1.224	3.205	3.842
NOI Caixa (R\$)	1.272.194	3.944.860	4.970.942
NOI Caixa/m ² (R\$)*	73	113	95
Vacância (% ABL)*	4,2%	3,7%	3,2%
Inadimplência Líquida (%)*	1,8%	2,7%	1,9%

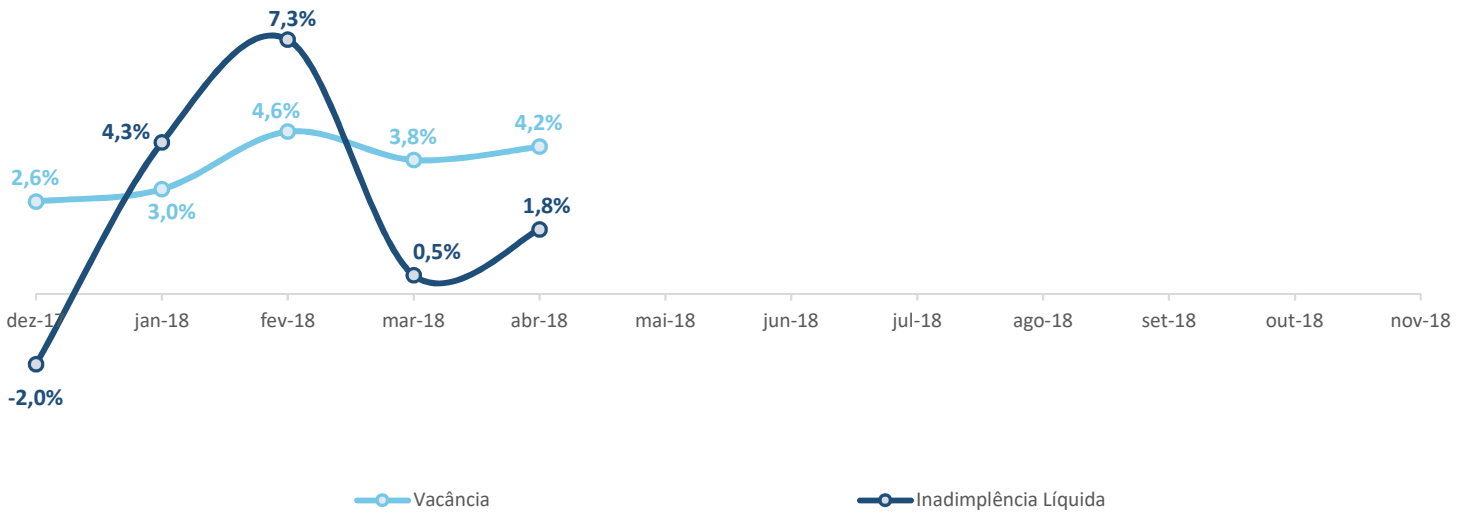
⁹ ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do *shopping center* já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido 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\$) 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

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

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

Belém, PA

Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**
 ABL: **28.676 m²**
 Qtde. lojas: **130**
 Participação: **25,0%**
 Inauguração: **2012**

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 QUALISQUER 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

