



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

CNPJ:

28.757.546/0001-00

Código Bovespa:

XPML11

Patrimônio Líquido:

R\$ 289.938.302

ISIN:

BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços S.A DTVM

Taxa e Administração:

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

Parâmetro de Referência:

IPCA + 6,00% a.a

Taxa de Performance:

20% do 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

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 jul/18 (referente ao resultado de jun/18) um rendimento de R\$0,29/cota. O resultado foi afetado por efeitos não recorrentes da ordem de R\$ 0,21/cota explicados na página 3 deste relatório. Em jun/18 o desempenho operacional dos shoppings da carteira demonstrou o impacto que a Copa do Mundo e a greve dos caminhoneiros gerou no varejo nacional. Apesar disso, os números indicam a resiliência do portfólio que sofreu de forma muito marginal estes efeitos, principalmente quando comparados a números consolidados da Abrasce.

Como exemplo desta resiliência, a **taxa de ocupação do portfólio segue em alta, mês após mês, chegando a 96,6% em jun/18**. Mesmo com o impacto de vendas, o **Same Store Sales** veio com ligeira alta de 0,3%, e **acumula saudáveis 4,0% no ano**. Além disso, o fluxo nos shoppings segue em forte alta, com aumento de 13,7% no fluxo de pessoas acumulado do ano em comparação a 2017 e de 5,6% no fluxo de veículos na mesma base de comparação. Por fim, a inadimplência líquida seguiu baixa em 2,1% no mês.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/07/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,29¹ por cota com pagamento em 25/07/18 para os detentores de cotas em 18/07/18.

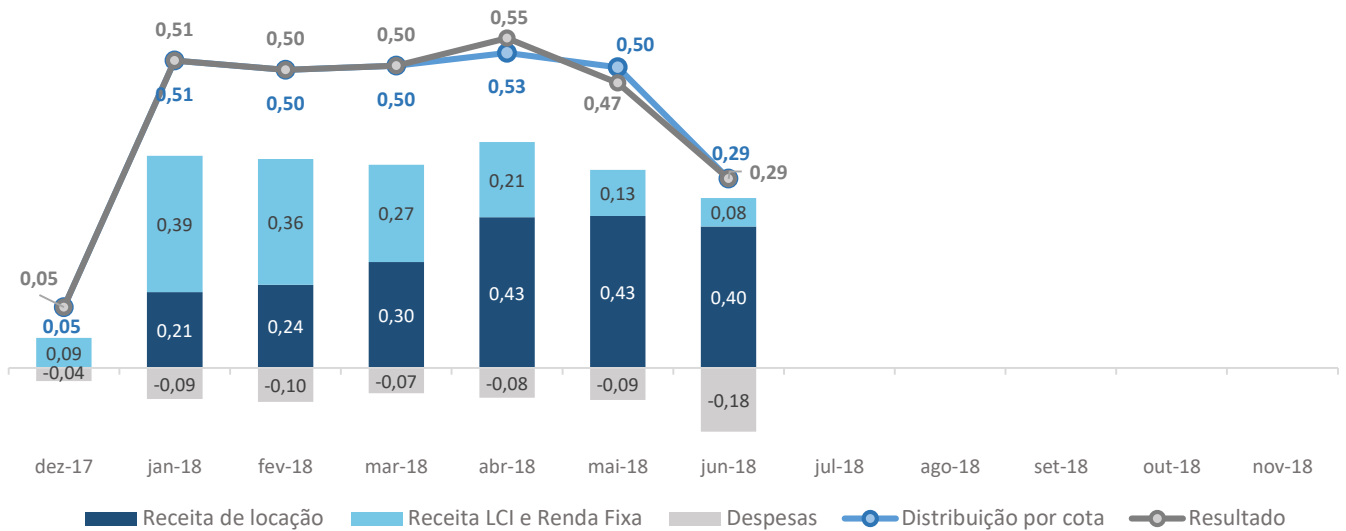
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	jun-18	2018	12 meses
Receitas²	1.207.315	8.747.251	8.963.856
Receita Imobiliária	1.010.722	5.105.582	5.105.582
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	196.593	3.641.669	3.858.274
Despesas³	-468.690	-1.564.770	-1.659.727
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-468.690	-1.564.770	-1.659.727
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	738.625	7.182.481	7.304.129
Rendimento distribuído	738.625	7.182.481	7.304.129
Distribuição média / cota	0,29	0,47	0,41

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,290319029. 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 financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

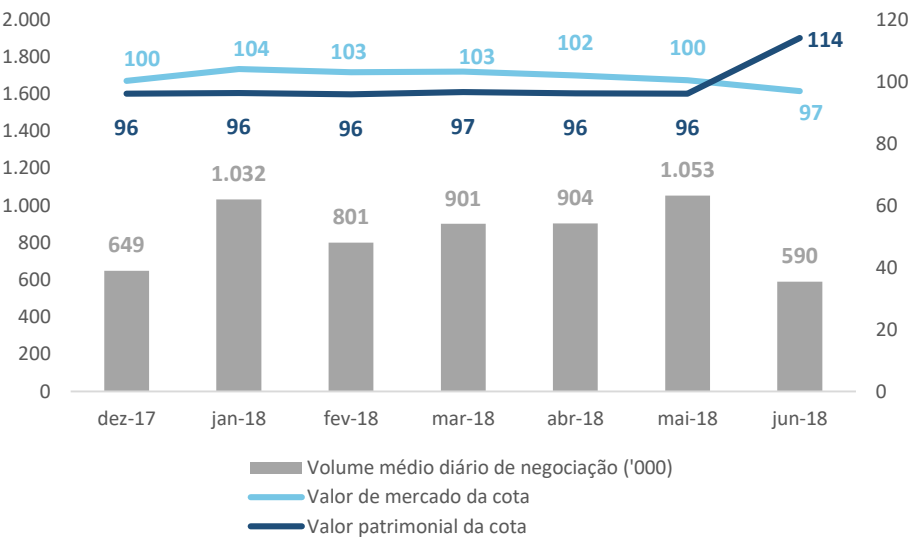


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Em jun/18, em função da greve dos caminhoneiros e aumento das tensões no mercado internacional, a liquidez dos fundos imobiliários foi fortemente afetada. Com isso, o XP Malls negociou volume mensal de R\$ 590 mil, com 60% da quantidade de negócios comparado ao período anterior à greve.

Neste mês foi concluída a reavaliação anual dos ativos do Fundo. Os laudos foram emitidos pela NAI Brazil, através de critérios estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT, e representaram um ganho próximo a 19% para a cota patrimonial do XP Malls. A reavaliação positiva confirma a qualidade do portfólio adquirido pelo Fundo neste semestre.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em jul/18, ocorreram 123.641 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 12,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 551 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,55 por cota. O Fundo encerrou o mês com 9.637 cotistas.

XP Malls FII	jul-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	12.128.737	121.637.403	122.935.381
Número de Negócios	123.641	1.199.057	1.211.901
Giro (% do total de cotas)	4,9%	47,2%	47,7%
Valor de mercado			245.640.869
Quantidade de cotas			2.544.183

Fonte: BMF&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.

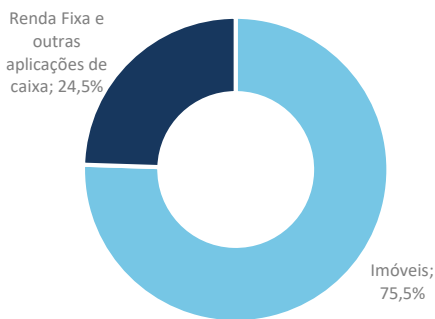
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	jun-18 ¹	2018 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	289.938.302	252.209.564	251.099.753
Valor Patrimonial da Cota	113,96	99,13	98,70
Valor Mercado da Cota	96,82	101,53	101,34
Ganho de capital bruto	-3,07%	-0,86%	-0,86%
TIR Bruta (% a.a.)⁴	-1,54%	-1,54%	-1,54%
Retorno Total Bruto	-2,77%	1,92%	1,92%
IFIX	-4,02%	-4,54%	-4,54%
Diferença vs IFIX	1,25%	6,45%	6,45%

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Média do período. ⁴ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jun-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 30 de junho de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 29 de junho de 2018.
Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



Fonte: XPG

O XP Malls segue com uma posição de caixa considerável no Fundo, somando 24,5% dos ativos em junho. Porém, é importante frisar que todo o capital da 1ª Oferta de Emissão de Cotas foi alocado nas aquisições do Shopping Cidade São Paulo, Caxias Shopping e Parque Shopping Belém.

A concentração que ainda existe em renda fixa e outras aplicações de caixa deve-se ao parcelamento das aquisições, onde ainda teremos a 3ª parcela do Caxias Shopping a ser paga em fev/2019 e a 2ª parcela do Shopping Cidade São Paulo tão logo sejam cumpridas condições por parte do vendedor para a efetivação do desembolso. Este parcelamento é positivo para o Fundo pois, além de gerar 100% do resultado da participação adquirida desde o primeiro momento, traz um impacto de receita financeira durante o período em que o caixa está aplicado.

Desempenho do XP Malls no mês

Neste mês daremos mais detalhes sobre os efeitos não recorrentes que impactaram a distribuição do Fundo paga em jul/18.

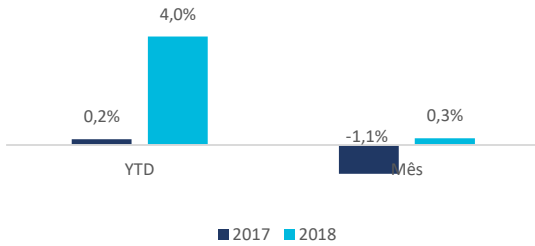
Primeiramente, no mês de mai/18 foi enviada pelo Fundo uma Carta Consulta aos seus investidores que tinha 3 principais objetivos: 1) A substituição da gestão do Fundo da XP Gestão para a XP Vista - esta alteração não trará nenhum tipo de impacto para o Fundo assim como não alterará em nada os responsáveis pela gestão do XP Malls. Esta alteração de gestora foi aprovada pelo Cotistas através da Carta Consulta. 2) A permissão para o Fundo adquirir ativos financeiros e valores imobiliários da Administradora e da Gestora ou de sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. Esta possibilidade abriria o leque de opções de investimento do Fundo que poderia se beneficiar de algumas alocações em Fundos Imobiliários e/ou ativos financeiros destas instituições. Esta deliberação não foi atingiu o quorum necessário para ser aprovada. 3) Contratação da XP Investimentos como Formador de Mercado do Fundo - hoje o XP Malls não tem um Formador de Mercado que atua de modo a diminuir o spread entre compra/venda na tela da Bolsa e tende a gerar mais liquidez. A XP Investimentos fez uma proposta competitiva para atuar para o Fundo mas por ser do mesmo grupo econômico da gestora precisaria de aprovação dos investidores. Neste caso também não foi atingido o quorum mínimo. O custo da Carta Consulta foi próximo a R\$ 14,00 por cotista, referente a serviços gráficos e postagem das cartas, e o impacto no Fundo foi de R\$ 0,05/cota.

Em jun/18 foi feito um ajuste contábil referente a resgate de aplicações de Renda Fixa. Este ajuste, da ordem de R\$ 45 mil, diminuiu o resultado de receita financeira do Fundo, representando R\$ 0,02/cota.

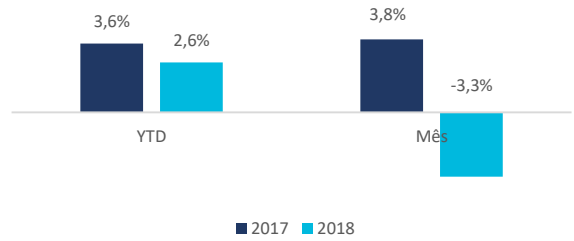
Por ser o final do semestre, o Fundo precisou ajustar uma distribuição a maior realizada em jan/18, primeiro mês de vida do XP Malls, onde ainda estavam sendo realizados ajustes na contabilidade e reconhecimento das receitas. Com isso, foi necessário diminuir a distribuição em jun/18 em valor próximo a R\$ 0,07/cota.

Por último, o Fundo detém participação no Parque Shopping Belém via uma SPE que têm gerado ineficiência da ordem de R\$ 0,07/cota. Em 02/08 foi aprovada na Junta Comercial de Belém a constituição do consórcio do shopping, o que encerrará com a ineficiência gerada no Parque Shopping Belém nos próximos 30 dias.

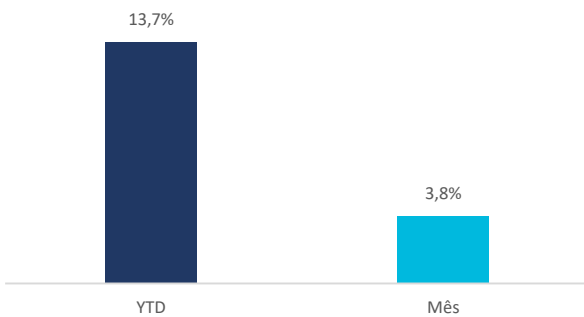
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



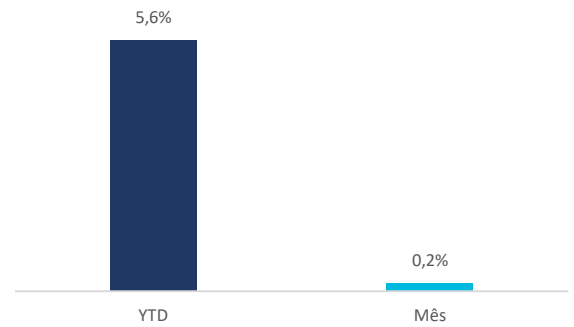
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



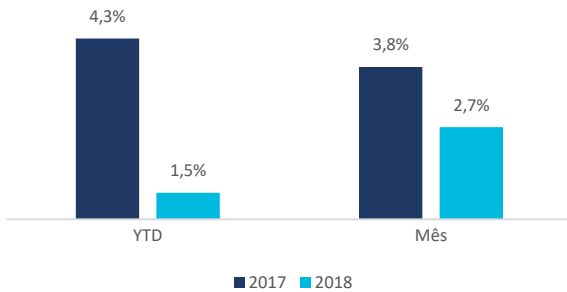
Crescimento Fluxo de Pessoas



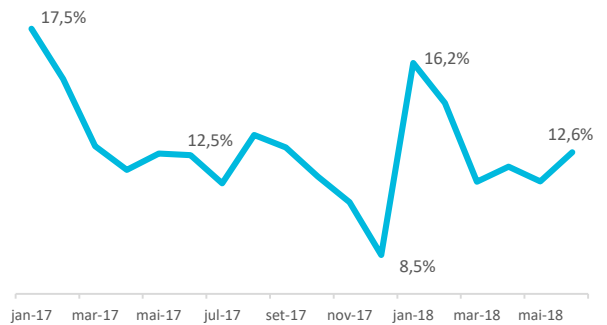
Crescimento Fluxo de Veículos



Descontos / Faturamento



Custo de Ocupação médio do lojista



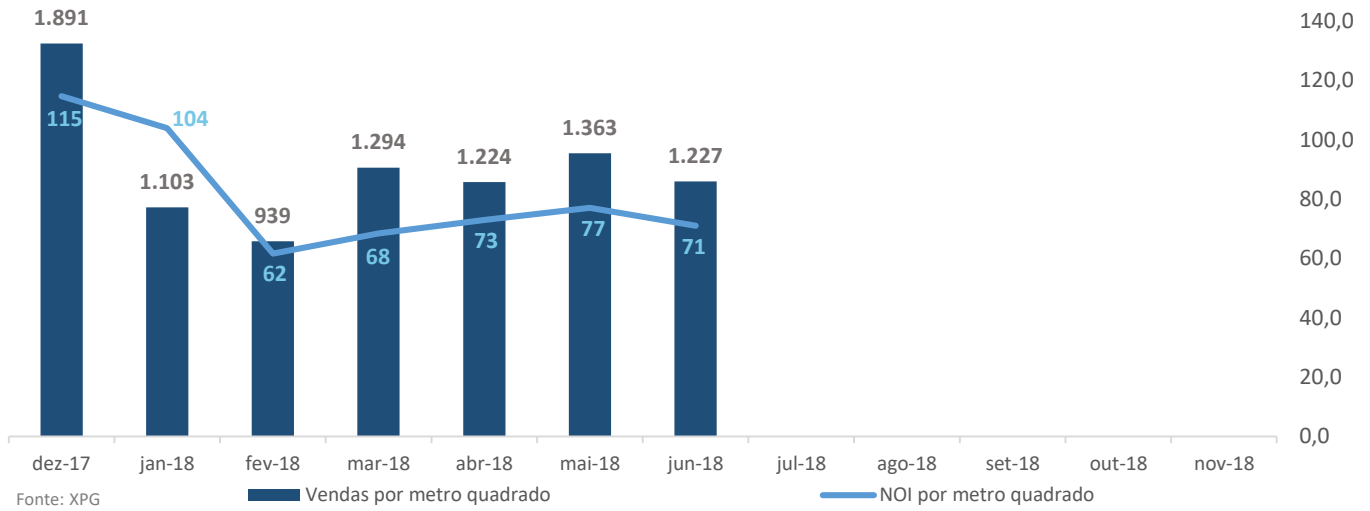
Indicadores Operacionais

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.

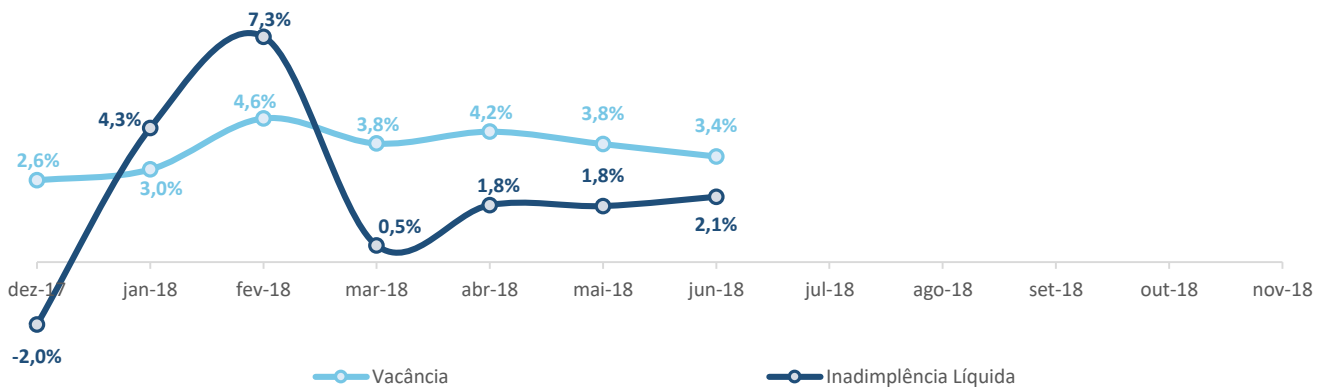
Indicadores ¹	jun-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	71.856	71.856	71.856
ABL Próprio (m ²)	17.691	17.691	17.691
Vendas Totais (R\$)	88.174.799	411.753.134	456.851.382
Vendas Totais/m ² (R\$)*	1.227	5.730	6.358
NOI Caixa (R\$)	1.263.803	6.548.346	7.574.428
NOI Caixa/m ² (R\$)*	71	185	143
Vacância (% ABL)*	3,4%	3,9%	3,7%
Inadimplência Líquida (%)*	2,1%	2,5%	2,0%

¹ 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.



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

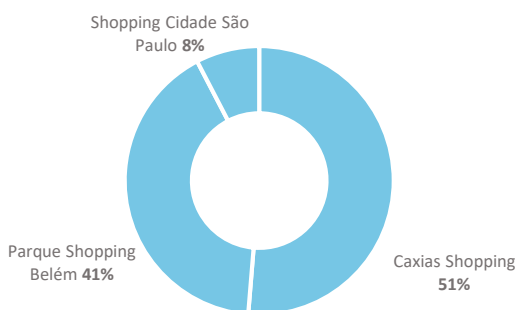


Shopping Centers

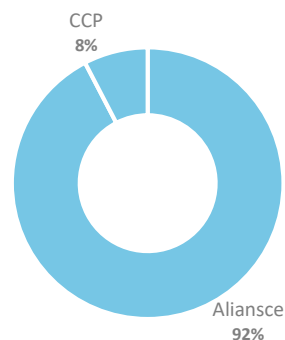
Carteira

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 71.856 mil m² e 415 lojas. A ABL própria do Fundo, por sua vez, totaliza 17.691 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.

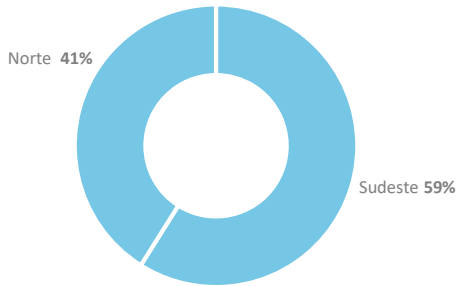
Shopping Centers (% de Ativos)



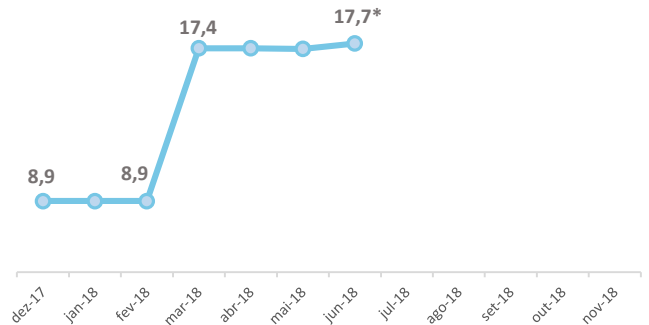
Diversificação por administradores (% de Ativos)



Diversificação Regional (% de Ativos)



Evolução da ABL própria ('000 m²)



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**

Duque de Caxias, RJ

Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

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

Belém, PA

Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliance**
 ABL: **29.660 m²**
 Qtde. lojas: **130**
 Participação: **25,0%**
 Inauguração: **2012**

* O Parque Shopping Belém contou com incremento de ABL neste mês em função da inclusão da área destinada ao IPOG (Instituto de Pós Graduação e Graduação) que criou uma nova área bruta locável de 1.029 m² para o shopping e de 257 m² na participação do Fundo.

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: 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

