



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\$ 289.989.405

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 + 6,0% 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 o site do Fundo : <http://www.xpmalls.com.br>

Comentários do Gestor

O XP Malls pagou no mês de ago/18 (referente ao resultado de jul/18) um rendimento de R\$0,43/cota. Em jul/18 os shoppings do Portfólio mantiveram a tendência de crescimento dos indicadores operacionais no acumulado do ano. Neste mês, além dos efeitos gerados pela Copa do Mundo, que impactaram o varejo em geral, os indicadores de Vendas Mesmas Lojas (SSS) e Alugueis Mesmas Lojas (SSR) também foram impactados pela elevada base no mesmo mês do ano anterior no Parque Shopping Belém, decorrentes da boa performance naquele mês. Em jul/17, foi inaugurada em Belém a loja “iPlace”, que, por ser inédita na cidade, teve uma venda muito expressiva de R\$ 1,5 milhão naquele mês. Desde a inauguração, a loja mantém nível excelente de vendas, porém não na mesma magnitude de sua inauguração. Com isso, o SSS do Fundo em jul/18 foi de -3,8%, assim como o SSR que, em função de um menor aluguel variável ocasionado pelas vendas da “iPlace”, também teve resultado de -3,6%. Apesar disso, **no ano os indicadores SSS e SSR acumulam altas de 2,9% e 1,7% respectivamente.**

Outro indicador relevante, o de **Vendas Totais, teve alta de 0,8% no mês e acumula +6,2% em 2018**, mostrando a pujança dos shoppings do portfólio.

Neste mês foi criada a seção de “Perguntas e Respostas” na página 5 do relatório para sanar algumas dúvidas de investidores encaminhadas recentemente à gestão.

Distribuição de Rendimentos

No dia 17/08/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,43¹ por cota com pagamento em 24/08/18 para os detentores de cotas em 17/08/18.

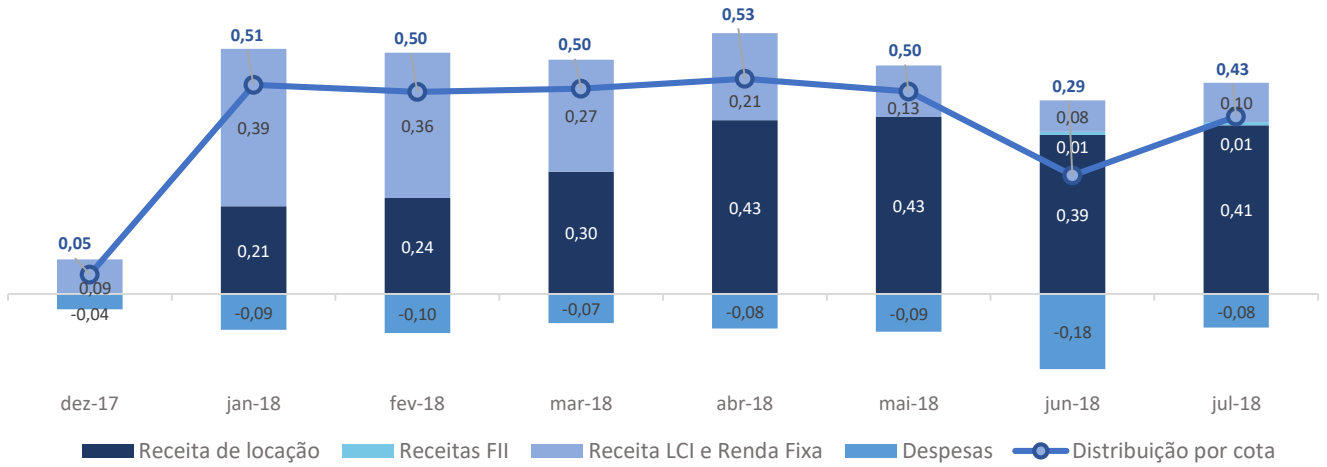
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	jul-18	2018	12 meses
Receitas²	1.315.469	10.062.720	10.279.325
Receita Imobiliária	1.051.229	6.136.540	6.136.540
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	20.272	40.543	40.543
Receita LCI / Renda Fixa	243.968	3.885.637	4.102.242
Despesas³	-209.385	-1.774.155	-1.869.112
Despesas Operacionais	-209.385	-1.774.155	-1.869.112
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.106.083	8.288.565	8.410.213
Rendimento distribuído	1.106.083	8.288.565	8.410.213
Distribuição média / cota	0,43	0,47	0,41

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,43474995. 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

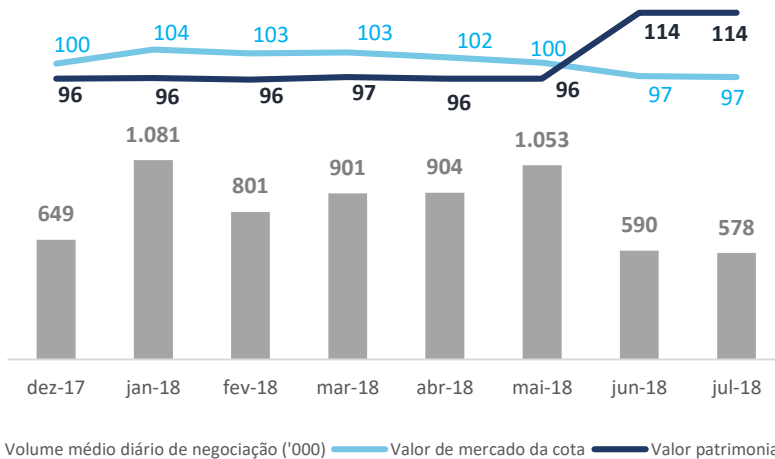
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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:



Em jul/18, a liquidez dos fundos imobiliários continuou menor em relação ao início deste ano. O XP Malls teve uma média diária de negociação no mês de R\$ 578 mil.

No mês de jun/18 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 desde o IPO em dez/17.

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em ago/18, ocorreram 119.222 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 11,0 milhões.

A liquidez média diária na bolsa no mês de ago/18 foi de R\$ 479 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 90,50 por cota. O Fundo encerrou o mês com 10.444 cotistas.

XP Malls FII	ago-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	11.012.387	132.649.789	133.947.767
Número de Negócios	123.641	1.199.057	1.211.901
Giro (% do total de cotas)	4,7%	51,8%	52,3%
Valor de mercado			230.248.561
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.

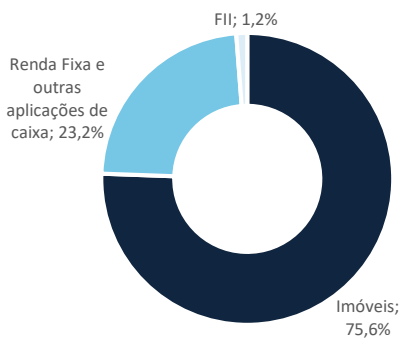
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	jul-18 ¹	2018 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	289.989.405	257.606.684	255.960.959
Valor Patrimonial da Cota	113,98	101,25	100,61
Valor Mercado da Cota	96,55	100,82	100,74
Ganho de capital bruto	0,02%	-3,60%	-3,45%
TIR Bruta (% a.a.)⁴	-1,28%	-1,29%	-1,28%
Retorno Total Bruto	0,47%	2,40%	2,45%
IFIX	1,36%	-3,23%	-3,23%
Diferença vs IFIX	-0,89%	5,63%	5,68%

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 "jul-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 31 de julho de 2018.
 Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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

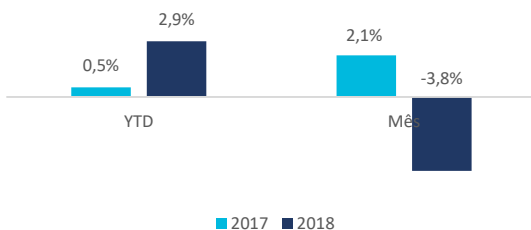


O XP Malls segue com 24,4% dos ativos em caixa no mês de jul/18. Esta posição está dividida em três alocações, sendo elas, Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Fundo de Renda Fixa e cotas de FII. É importante frisar que a variação do valor das cotas de FIIs que o Fundo venha a investir só impactam o resultado uma vez que são realizadas. Caso as cotas não sejam vendidas, o impacto é somente dos rendimentos distribuídos pelos FIIs, sendo o XP Malls isento de imposto de renda sobre estes rendimentos.

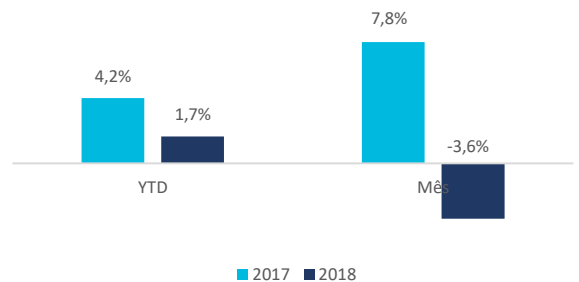
O volume ainda considerável de caixa deve-se ao parcelamento das aquisições do XP Malls. Faltam serem liquidadas a 2ª parcela do Shopping Cidade São Paulo (pendente do cumprimento de condições precedentes por parte do vendedor) e a 3ª parcela do Caxias Shopping a ser paga em fev/19.

Indicadores Operacionais

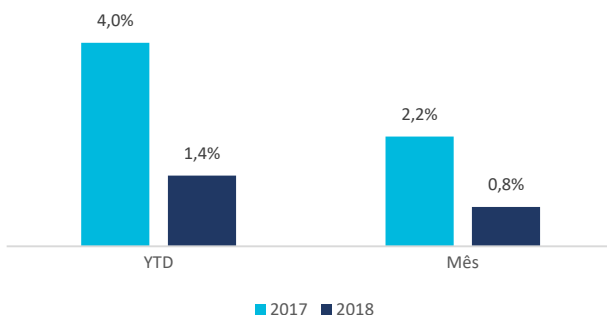
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



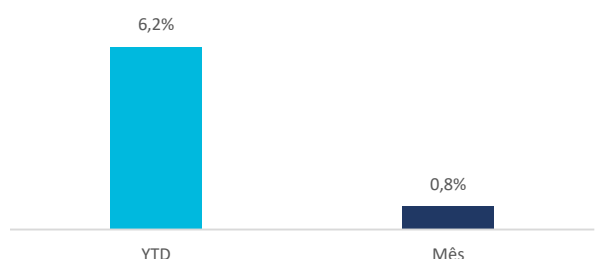
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



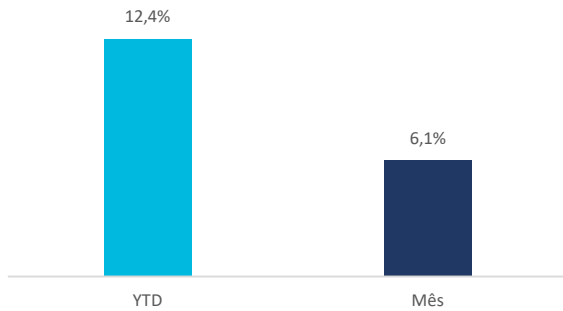
Descontos / Faturamento



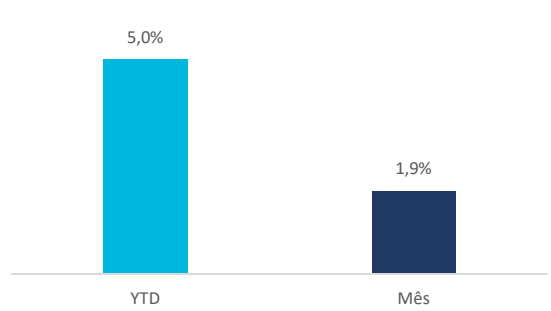
Vendas Totais



Crescimento Fluxo de Pessoas



Crescimento Fluxo de Veículos

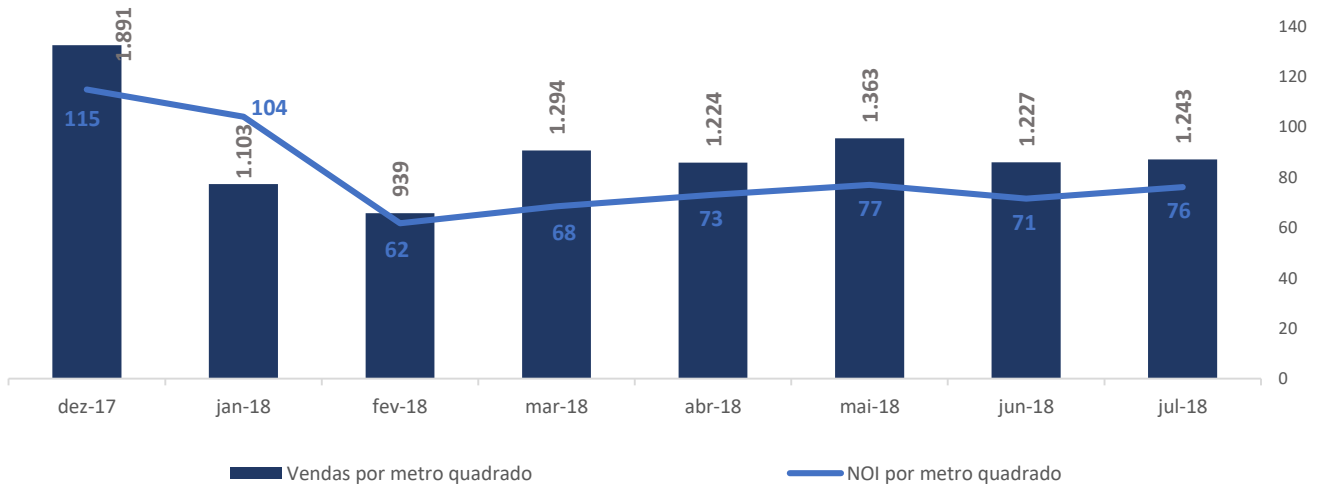


Com o objetivo de complementar as informações descritas no capítulo anterior, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores ¹ Operacionais	jul-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	71.891	71.891	71.891
ABL Próprio (m ²)	17.700	17.700	17.700
Vendas Totais (R\$) ²	94.243.465	615.063.457	766.371.879
Vendas Totais/m ² média (R\$) ^{2*}	1.243	1.217	1.332
NOI Caixa (R\$) médio*	1.419.783	1.390.172	1.438.720
NOI Caixa/m ² (R\$) médio*	76	78	81
Vacância (% ABL) média*	3,5%	3,7%	3,6%
Inadimplência Líquida (%) média*	1,6%	2,3%	1,8%

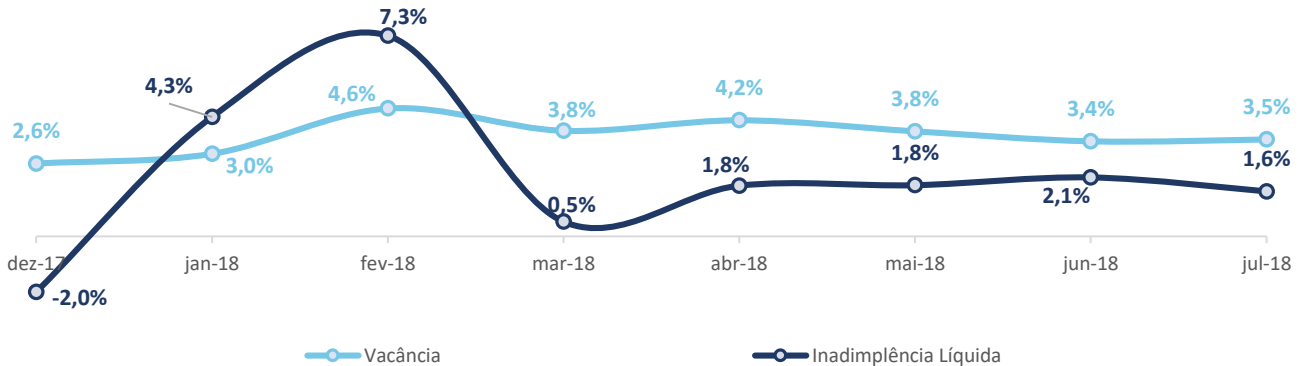
¹ ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido 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. ²Vendas totais de 100% dos shoppings. *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

Perguntas e Respostas

O Fundo XP Malls possui recursos para uma nova aquisição?

Após a conclusão do pagamento das aquisições, o XP Malls possuirá aproximadamente R\$ 10 milhões de recursos disponíveis, já considerando o valor que ele deverá desembolsar pelas aquisições do Shopping Cidade São Paulo e Caxias Shopping, a serem realizadas nos próximos meses. Desta forma, o caixa disponível para uma nova aquisição é bastante limitado, dado o montante envolvido numa operação de compra de participação em shopping centers.

Além disso, os shoppings do Portfólio possuem excelentes oportunidades de expansões, principalmente o Parque Shopping Belém (que já iniciou as obras para uma expansão de 5,0 mil m² de ABL, conforme divulgado pela Aliance Shopping Centers em seu último Press Release de jul/18); e o Caxias Shopping que possui um potencial para expansão que já está sendo estudada para ser feita no ano de 2019. As duas expansões são rentáveis e positivas para os respectivos shoppings, em termos de fluxo e de geração de NOI. Com isso, os recursos em caixa do Fundo farão frente às obrigações de pagamento das expansões sem impactar diretamente as distribuições do Fundo.

O que gerou o aumento da cota patrimonial do XP Malls no mês de jun/18?

Os fundos imobiliários no Brasil precisam passar pelo processo de avaliação dos ativos de seu portfólio uma vez por ano. Administradores e gestores de Fundos Imobiliários têm a prerrogativa de decidir em que mês será encerrado o exercício fiscal do fundo, porém, necessariamente há uma data onde será elaborada a Demonstração Financeira Anual do fundo e nesta mesma data será necessária a elaboração de um laudo de avaliação dos ativos imobiliários constantes no fundo.

No caso do XP Malls o exercício fiscal do Fundo ocorre em junho. Desta forma, em todos os anos, no mês de junho, será feita a reavaliação anual dos ativos e neste momento pode haver uma alteração mais significativa da cota patrimonial do Fundo caso um ativo ou mais do portfólio tenha seu valor alterado de forma mais expressiva.

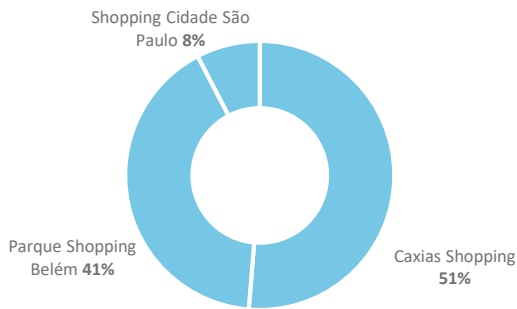
Neste ano foi isto que ocorreu com o XP Malls. No mês de junho, a NAI Brazil, 5ª maior consultoria imobiliária do mundo, contratada pelo Administrador do Fundo, realizou a reavaliação anual dos ativos e todos os 3 empreendimentos do XP Malls tiveram aumento em relação ao valor anteriormente atribuído. O destaque destas reavaliações foi o Caxias Shopping que teve seu valor aumentado em mais de 40% quando comparado ao laudo que foi emitido para a aquisição do shopping. Da mesma forma, o Parque Shopping Belém foi reavaliado com 13% de aumento em comparação com o laudo de aquisição enquanto o Shopping Cidade São Paulo teve pequena variação positiva de 0,2%. O impacto desta reavaliação nos 3 shoppings gerou o aumento próximo a 19% da cota patrimonial do Fundo em jun/18.

Shopping Centers

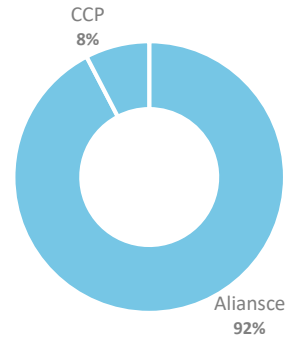
Carteira

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 71.891 mil m² e 415 lojas. A ABL própria do Fundo, por sua vez, totaliza 17.700 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)



Ativos Imobiliários e ABL

São Paulo, SP

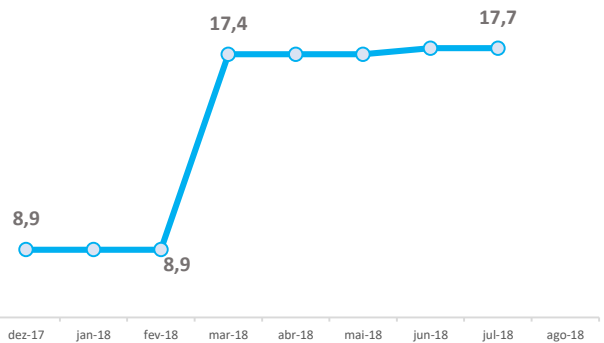
Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

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

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Belém, PA

Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**
 ABL: **29.696 m²**
 Qtde. lojas: **130**
 Participação: **25,0%**
 Inauguração: **2012**

Duque de Caxias, RJ
Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

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

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

