

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – XPML11

Setembro 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

CNPJ:
28.757.546/0001-00

Código Bovespa:
XPML11

Patrimônio Líquido:
R\$ 289.301.150

ISIN:
BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
BTG Pactual Serviços S.A DTVM

Taxa e Administração:
0,95% a.a., escalonado conforme regulamento

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 11.96/05), 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

Comentário do Gestor

Em ago/18 os shoppings do Portfólio voltaram a apresentar números operacionais expressivos. O destaque do Fundo segue com o Caixas Shopping, maior participação do Fundo no Portfólio atual, que no consolidado alcançou uma ocupação de 96,8%. **As Vendas Totais subiram consideráveis 11,0%**, com aumento de vendas nos 3 empreendimentos do Portfólio. As vendas dos shoppings também contaram com ajuda do aumento substancial de fluxo que os empreendimentos tiveram com crescimento de quase 10% no fluxo de pessoas e 4% no fluxo de veículos. A saúde financeira e operacional dos shoppings neste ano podem ser medidas pela drástica diminuição no volume de descontos cedidos a lojistas. Enquanto no ano passado, até o mês de agosto, haviam sido concedidos 4,4% do faturamento de aluguel dos shoppings como desconto, neste ano o valor caiu para 1,3%, motivado pelas vendas em melhor patamar que os lojistas alcançaram no período mais recente.

O grande destaque do mês fica com as **Vendas Mesmas Lojas (SSS)**, que após um mês de queda, **subiram 7,5% em agosto**. Da mesma forma, os **Aluguéis Mesmas Lojas (SSR)** subiram **4,5%** em agosto comparado a 2017.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/09/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,50' por cota com pagamento em 25/09/18 para os detentores de cotas em 18/09/18.

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	ago-18	2018	12 meses
Receitas²	1.392.632	11.455.352	11.671.957
Receita Imobiliária	1.126.696	7.263.236	7.263.236
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	24.543	65.086	65.086
Receita LCI / Renda Fixa	241.393	4.127.030	4.343.635
Despesas³	-95.326	-1.869.481	-1.964.438
Despesas Operacionais	-95.326	-1.869.481	-1.964.438
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.297.306	9.585.871	9.707.519
Rendimento distribuído	1.272.306	9.560.871	9.682.519
Distribuição média / cota	0,50	0,47	0,47

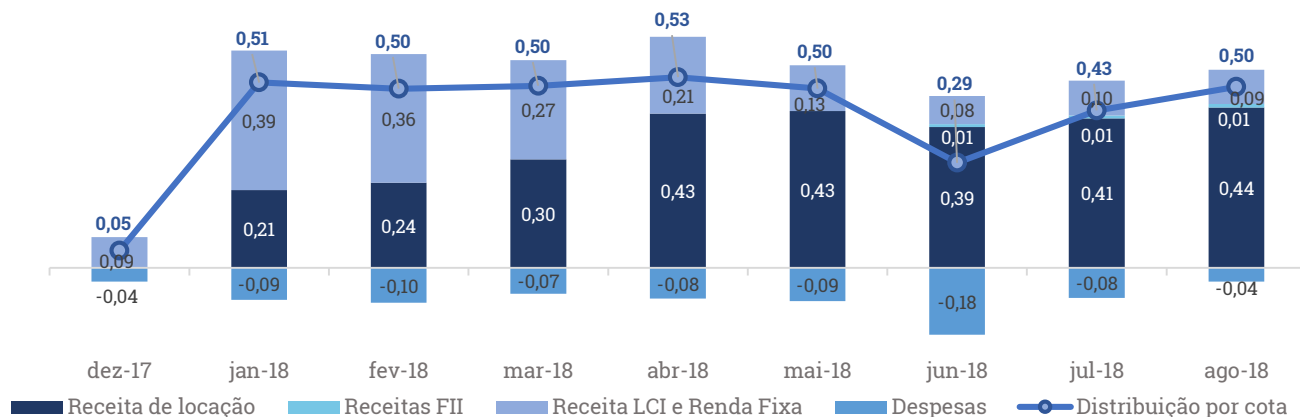
¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,500084396. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (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: XP Asset Management

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – XPML11

Setembro de 2018

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota desde o IPO em dez/17:

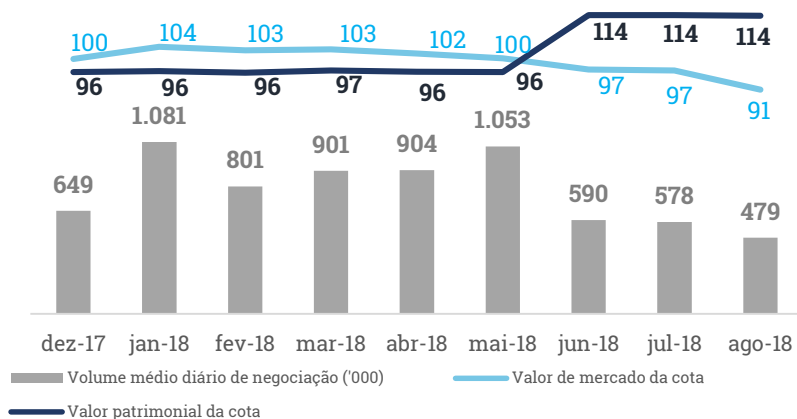


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

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 ago/18, a liquidez dos fundos imobiliários continuou menor em relação ao primeiro semestre deste ano. O XP Malls teve uma média diária de negociação no mês de R\$ 479 mil.

Com a manutenção do valor patrimonial da cota no nível de R\$ 114 (gerado pela reavaliação anual dos shoppings do Portfólio atual, cujos valores dos laudos foram superiores aos respectivos valores de aquisição), o fundo encerrou o mês de agosto com um desconto de quase 26% da cota de mercado em relação à cota patrimonial.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em set/18, ocorreram 105.609 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 9,2 milhões.

A liquidez média diária na bolsa no mês de set/18 foi de R\$ 482 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 87,80 por cota. O Fundo encerrou o mês com 10.442 cotistas.

XP Malls FII	set-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	9.174.195	141.823.984	143.121.962
Número de Negócios	105.609	1.423.888	1.436.732
Giro (% do total de cotas)	4,2%	56,0%	56,5%
Valor de mercado			223.379.267
Quantidade de cotas			2.544.183

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – XPML11

Setembro de 2018

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.

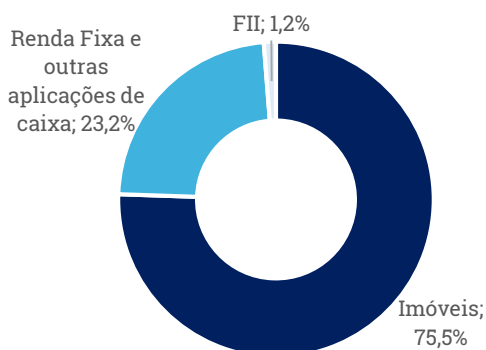
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	ago-18 ¹	2018 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	289.301.150	261.568.492	259.665.425
Valor Patrimonial da Cota	113,71	102,81	102,06
Valor Mercado da Cota	90,50	100,00	100,00
Ganho de capital bruto	-5,84%	-9,64%	-9,50%
TIR Bruta (% a.a.) ⁴	-9,39%	-9,45%	-9,39%
Retorno Total Bruto	-5,29%	-3,02%	-2,97%
IFIX	-0,70%	-3,91%	-3,91%
Diferença vs IFIX	-4,59%	0,89%	0,94%

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 "ago-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 agosto de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de agosto de 2018. Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



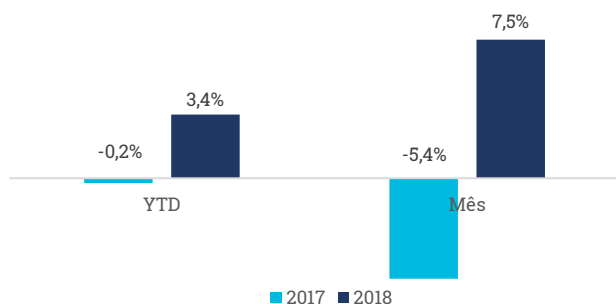
Fonte: XP Asset Management

O XP Malls encerrou o mês de ago/18 com 24,4% dos ativos em caixa. Esta posição está dividida em duas alocações, sendo elas, Fundos 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.

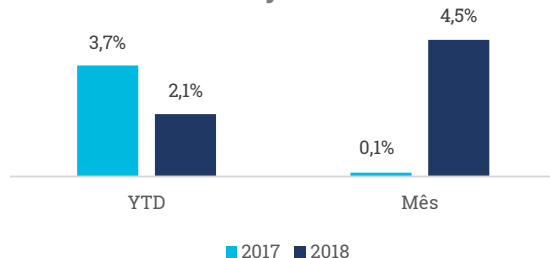
O volume ainda considerável de caixa deve-se ao parcelamento das aquisições do XP Malls. Faltam serem liquidadas a 2ª parcela do Shopping Cidade São Paulo (pendente do cumprimento de condições precedentes por parte do vendedor) e a 3ª parcela do Caxias Shopping a ser paga em fev/19.

Indicadores Operacionais

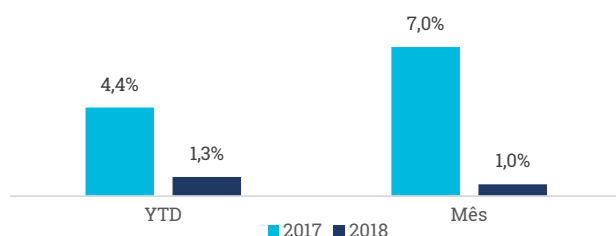
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



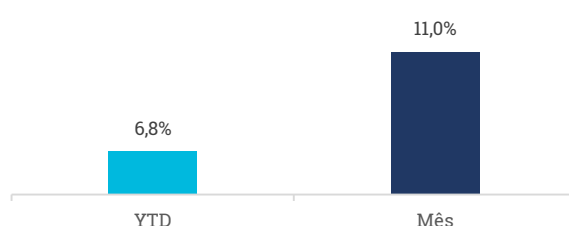
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



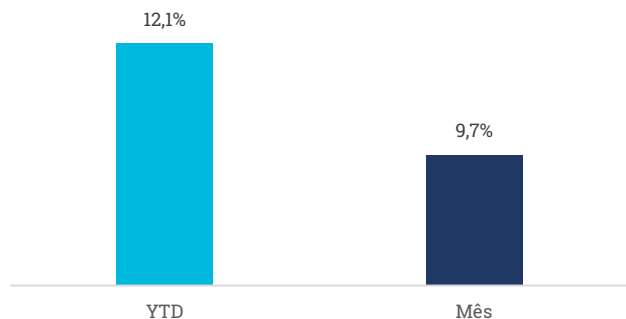
Vendas Totais



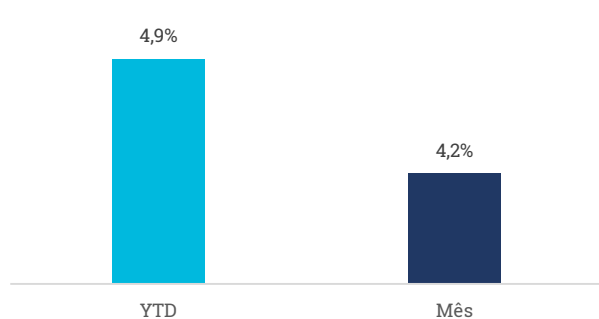
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – XPML11

Setembro de 2018

Fluxo de Pessoas



Fluxo de Veículos

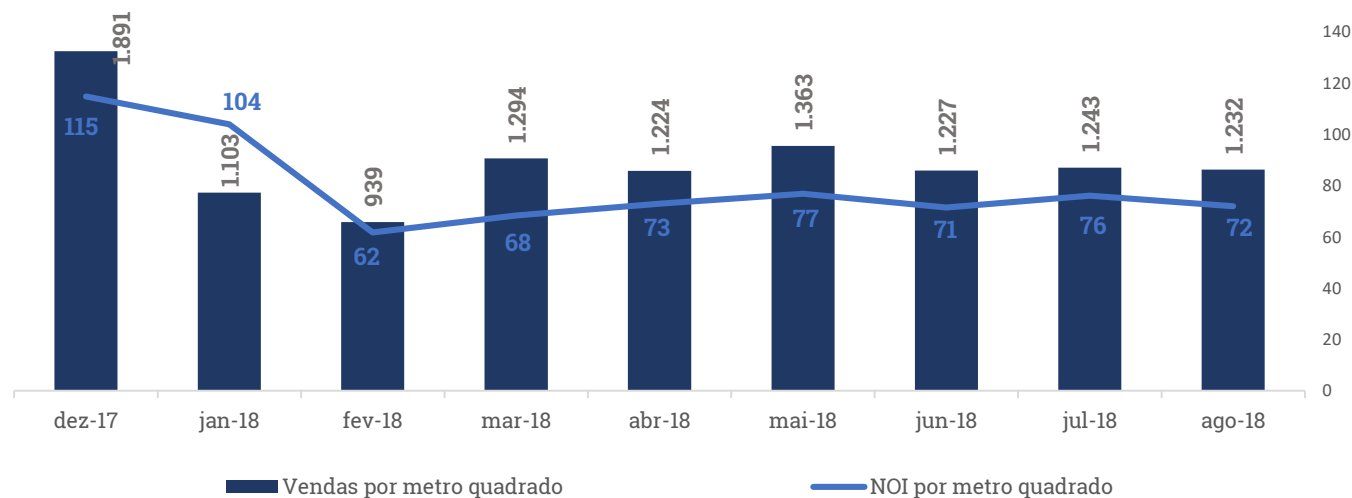


Com o objetivo de complementar as informações descritas no capítulo anterior, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores ¹ Operacionais	Ago-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	75.824	75.824	75.824
ABL Próprio (m ²)	18.683	18.683	18.683
Vendas Totais (R\$) ²	93.382.378	708.445.835	859.754.257
Vendas Totais/m ² média (R\$)**	1.232	1.219	1.321
NOI Caixa (R\$) médio*	1.343.669	1.384.359	1.428.158
NOI Caixa/m ² (R\$) médio*	72	77	80
Vacância (% ABL) média*	3,2%	3,7%	3,6%
Inadimplência Líquida (%) média*	1,5%	2,2%	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: XPA

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m² e do resultado operacional líquido (R\$) por m².

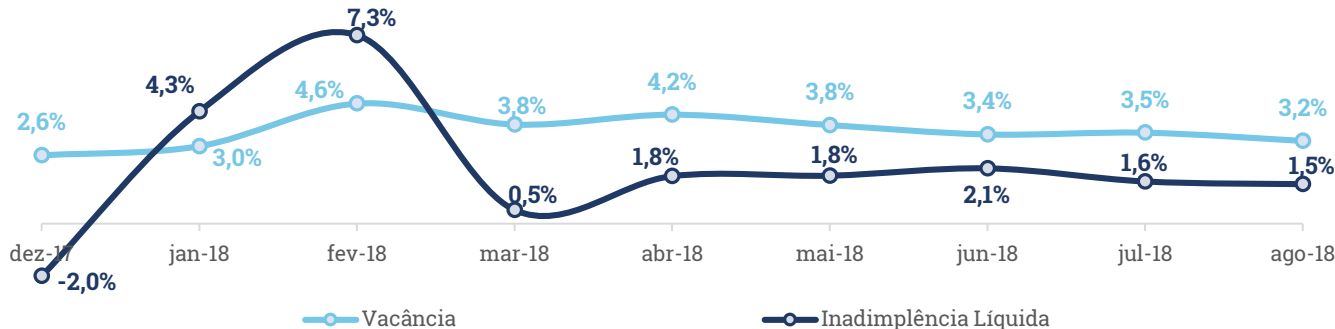


Fonte: XP Asset Management

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – XPML11

Setembro de 2018

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



Fonte: XP Asset Management e Administradores dos empreendimentos

Perguntas e Respostas

Como a melhora de performance dos lojistas dos shoppings afeta a distribuição de rendimentos mensal do Fundo?

O XP Malls é um fundo imobiliário que, em função da legislação vigente, distribui no mínimo 95% do resultado financeiro semestral apurado segundo regime de caixa. Por ser um fundo recente, o mesmo tem distribuído até mais que os 95%, alcançando no 1º semestre do ano 100% de distribuição e neste mês o patamar de 98%. Esta distribuição acima do limite mínimo evidencia a baixa necessidade de Capex de manutenção nos shoppings do portfólio do XP Malls.

Os shoppings são entidades que possuem muitos lojistas e uma melhora individual de um único lojista (que poderia ser medida pelo maior volume de vendas comparado a um período anterior) tende a gerar dois principais efeitos positivos nos resultados do empreendimento. Num primeiro momento, este lojista terá uma saúde financeira melhor, conseguindo honrar com suas obrigações perante o shopping e sua própria operação (funcionários, impostos, etc). Desta forma, a probabilidade que este lojista fique inadimplente (ou seja, não pague o aluguel mensal) ou peça descontos de aluguel e/ou condomínio diminui com uma venda mais alta. Outro fator positivo é um potencial pagamento de aluguel variável, gerado por uma venda acima do ponto de equilíbrio daquele lojista no contrato. Cada lojista possui um ponto de equilíbrio diferente mas a vasta maioria dos lojistas no Brasil paga este aluguel variável a partir de uma venda determinada em contrato.

Dificilmente a melhora de um único lojista será sentida em termos de resultado de um shopping. Salvo em casos muito extremos de inaugurações de lojas ou por exemplo um filme com grande bilheteria, as vendas individuais costumam sofrer variações em magnitude menor. Todavia, quando há aumento da confiança do consumidor ou da melhora do potencial de consumo na área de influência do empreendimento, as vendas do shopping como um todo tendem a melhorar. Por exemplo, neste mês, o somatório das vendas dos shoppings do XP Malls aumentou 11,0% em relação ao somatório das vendas dos shoppings há 1 ano, demonstrando uma melhora homogênea no portfólio do Fundo.

Depois que as vendas são apuradas, o lojista pagará o boleto de aluguel variável referente àquela venda maior e no mês seguinte este valor será distribuído para os cotistas do Fundo. Ou seja, por exemplo, um lojista de moda masculina que tenha uma venda expressiva em agosto referente ao dia dos pais, poderá pagar um aluguel variável sobre a venda no final do mês de setembro. Desta forma, o XP Malls receberá este aluguel e repassará aos cotistas na distribuição subsequente.

Shopping Centers

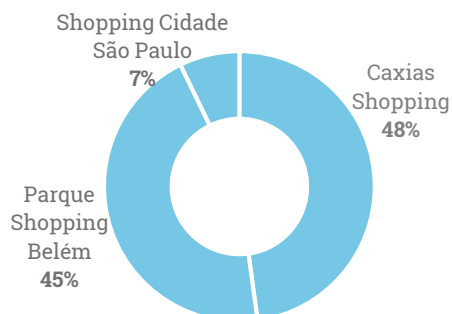
Carteira

Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 3 shopping centers, situados em Duque de Caxias, Rio de Janeiro; Belém, Pará e São Paulo capital; o qual possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 75.824 mil m² e 411 lojas. A ABL própria do Fundo, por sua vez, totaliza 18.683 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.

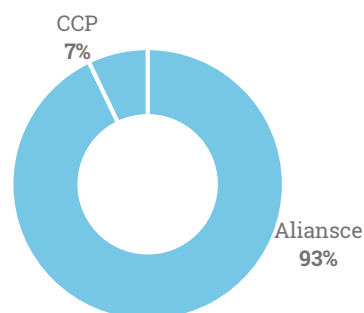
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – XPML11

Setembro de 2018

Shopping Centers (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Ativos Imobiliários e ABL

São Paulo, SP

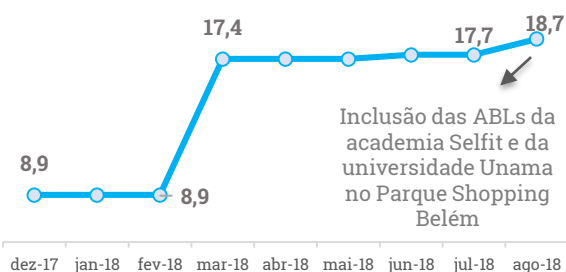
Shopping Cidade São Paulo



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: **33.628 m²**
 Qtde. lojas: **133**
 Participação: **25,0%**
 Inauguração: **2012**

Duque de Caxias, RJ

Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce**
 ABL: **25.558 m²**
 Qtde. lojas: **129**
 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 QUALQUER 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@XPASSET.COM.BR



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br ou acesse o site do Fundo : <http://www.xpasset.com.br/xpmalls>