



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\$ 289.006.405

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 11.196/05), 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

Comentário do Gestor

Em set/18 os shoppings do Portfólio seguiram apresentando números operacionais positivos. O Caixas Shopping, maior participação do Fundo no Portfólio em 30/09/18, segue como o destaque operacional, contribuindo para uma ocupação de 96,5% do Portfólio. Os 3 shoppings tiveram aumento nas **Vendas Totais**, assim como nas **Vendas Mesmas Lojas**, consolidando crescimentos de **13,3% e 8,0% respectivamente**. Na mesma direção, os **Alugueis Mesmas Lojas** continuam em alta e apresentaram no mês de set/18 crescimento de **5,3%**. As métricas de fluxo também continuaram em ascensão em set/18, quando os veículos demonstraram crescimento de 8,7% e pessoas com o expressivo número de +15,9%. O Caxias Shopping, por exemplo, teve aumento do fluxo de pessoas superior a 20%. Evidenciando a melhora da saúde financeira dos lojistas dos shoppings do Portfólio do XP Malls, o volume de **descontos concedidos a lojistas** continua em queda e **acumula 1,4% sobre o faturamento de aluguel em 2018** comparado a 4,3% sobre o mesmo período de 2017.

Em out/18 foi concluída a aquisição de 4 participações minoritárias em shopping centers, as quais serão comentadas na página 5 deste relatório. Os resultados dos shoppings serão incluídos no próximo relatório mensal.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/10/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,50¹ por cota com pagamento em 25/10/18 para os detentores de cotas em 18/10/18.

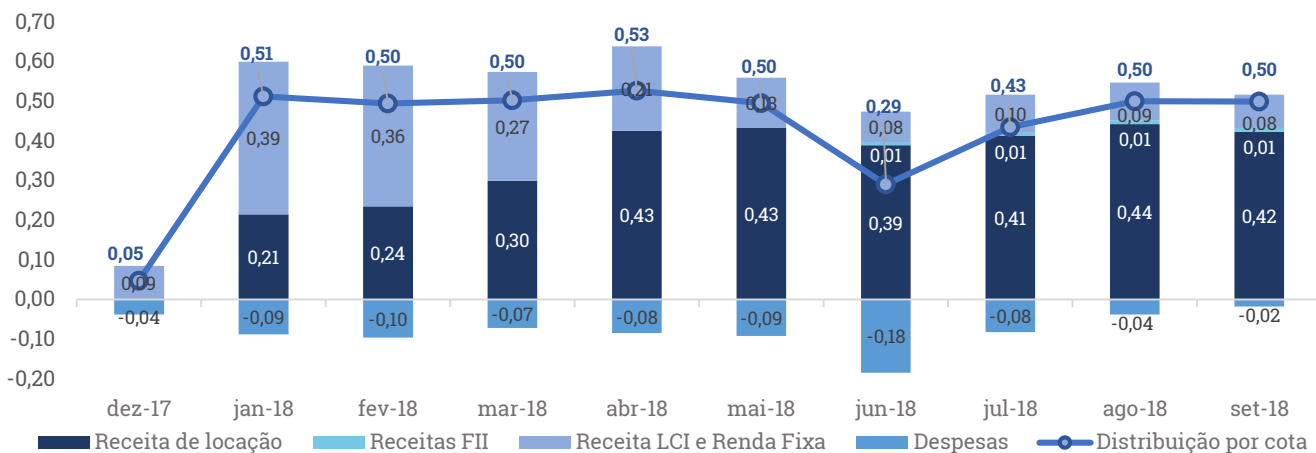
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	set-18	2018	12 meses
Receitas²	1.315.777	12.771.129	12.987.734
Receita Imobiliária	1.076.250	8.339.485	8.339.485
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	24.543	89.629	89.629
Receita LCI / Renda Fixa	214.985	4.342.015	4.558.620
Despesas³	-43.685	-1.913.166	-2.008.123
Despesas Operacionais	-43.685	-1.913.166	-2.008.123
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.272.092	10.857.962	10.979.610
Rendimento distribuído	1.272.092	10.857.962	10.979.610
Distribuição média / cota	0,50	0,47	0,47

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,500000000. 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

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

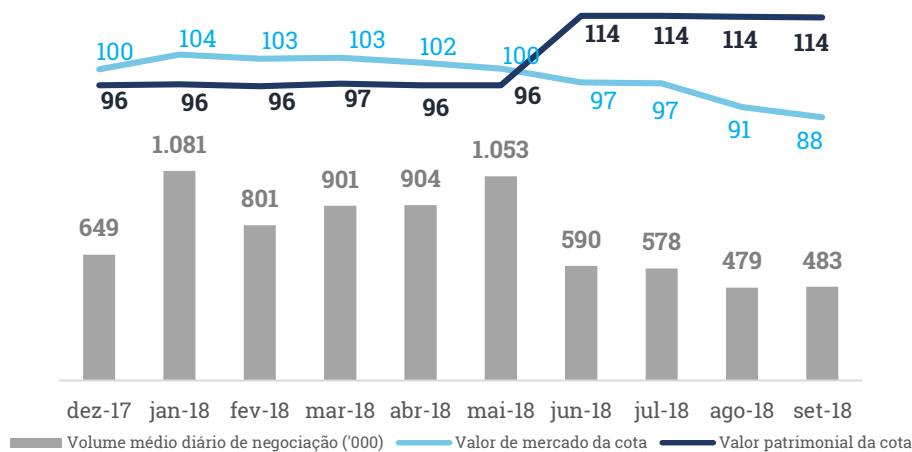


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em out/18, ocorreram 125.647 negociações, movimentando um volume de R\$ 11,7 milhões.

A liquidez média diária na bolsa no mês de out/18 foi de R\$ 530 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,80 por cota. O Fundo encerrou o mês com 10.749 cotistas. O valor de mercado do Fundo, assim como a liquidez dos últimos dias de out/18, foi impactado pela Oferta para Emissão de Novas Cotas encerrada em 19/out/18.

Em set/18, a liquidez dos fundos imobiliários melhorou em relação ao mês de ago/18 e mostrou os primeiros sinais de recuperação, porém ainda distante do nível do primeiro semestre do ano.

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 set/18 com um desconto de quase 30% da cota de mercado em relação à cota patrimonial, desconto este que teve redução em out/18, conforme mostrado abaixo.

XP Malls FII	out-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	11.668.511	153.492.495	154.790.473
Número de Negócios	125.647	1.549.535	1.562.379
Giro (% do total de cotas)*	2,5%	31,1%	31,3%
Valor de mercado			R\$ 482.543.547
Quantidade de cotas			4.984.954

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* A partir do relatório de out/18 o número de cotas foi alterado em função da emissão de cotas

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.

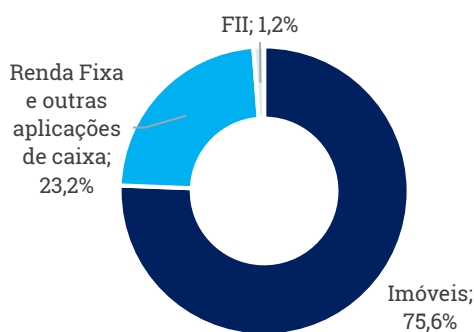
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	set-18 ¹	2018 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	289.006.405	264.617.149	262.599.523
Valor Patrimonial da Cota	113,59	104,01	103,21
Valor Mercado da Cota	87,80	98,70	98,71
Ganho de capital bruto	-2,44%	-12,34%	-12,20%
TIR Bruta (% a.a.)⁴	-11,41%	-11,47%	-11,41%
Retorno Total Bruto	-1,87%	-4,84%	-4,79%
IFIX	-0,19%	-4,09%	-4,09%
Diferença vs IFIX	-1,69%	-0,75%	-0,70%

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 "set-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 setembro de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de setembro de 2018. Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



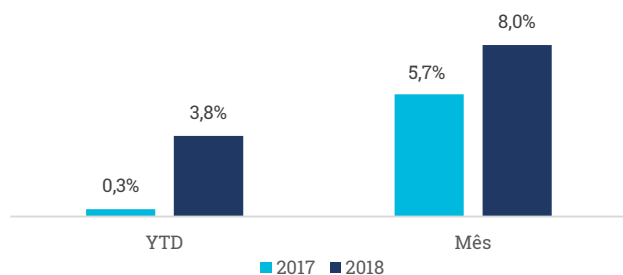
Fonte: XP Asset Management

O XP Malls encerrou o mês de set/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.

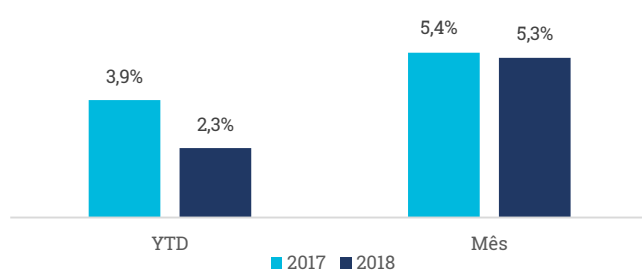
O volume ainda considerável de caixa deve-se ao parcelamento das aquisições do XP Malls. Faltam serem liquidadas a 2ª parcela do Shopping Cidade São Paulo (pendente do cumprimento de condições precedentes por parte do vendedor) e a 3ª parcela do Caxias Shopping a ser paga em fev/19.

Indicadores Operacionais

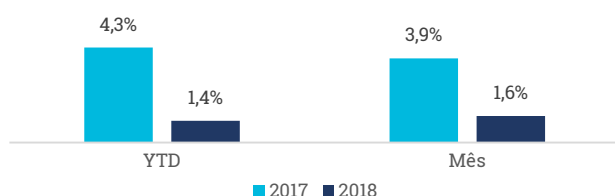
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



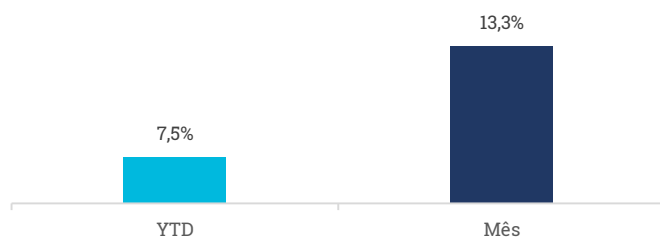
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



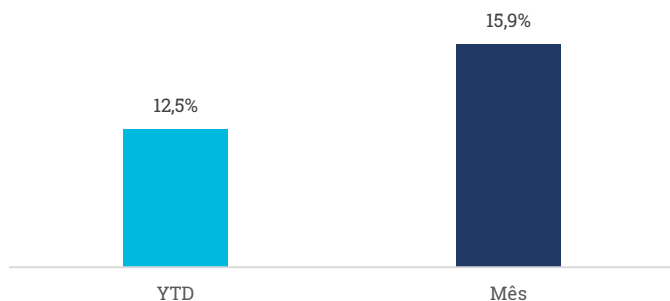
Descontos / Faturamento



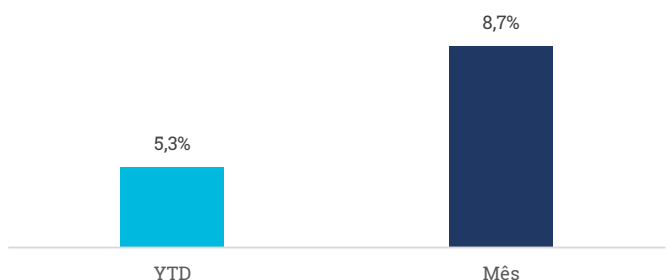
Vendas Totais



Fluxo de Pessoas



Fluxo de Veículos

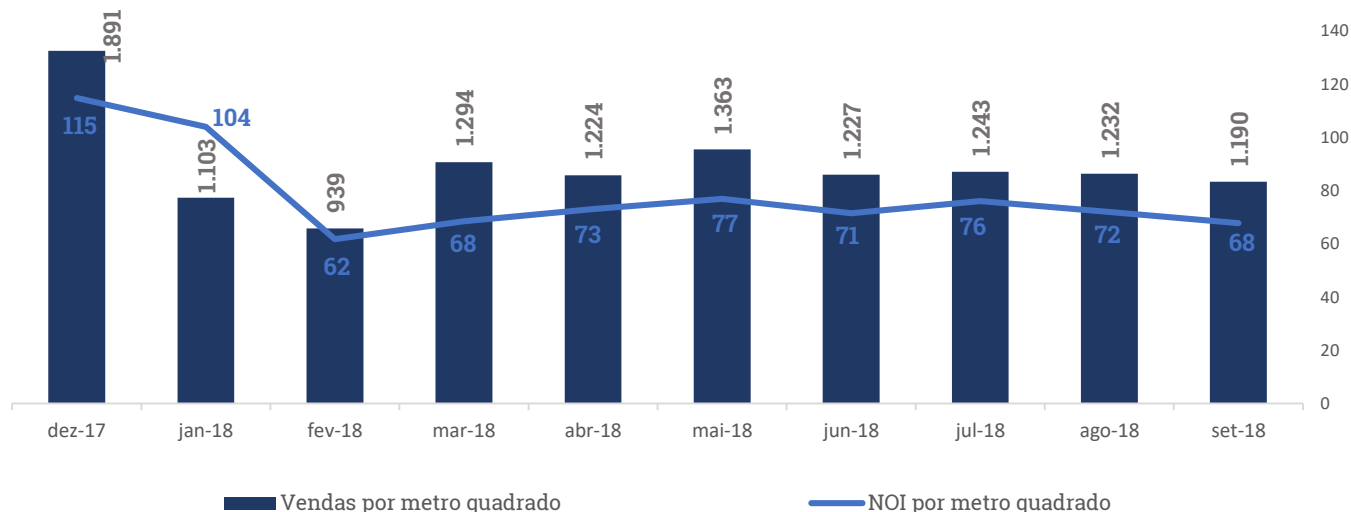


Com o objetivo de complementar as informações descritas no capítulo anterior, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores ¹ Operacionais	Set-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	76.513	76.513	76.513
ABL Próprio (m ²)	18.863	18.863	18.863
Vendas Totais (R\$) ²	91.030.549	799.476.384	950.784.805
Vendas Totais/m ² média (R\$) ^{2*}	1.190	1.216	1.308
NOI Caixa (R\$) médio*	1.276.368	1.372.360	1.412.979
NOI Caixa/m ² (R\$) médio*	68	76	78
Vacância (% ABL) média*	3,5%	3,7%	3,6%
Inadimplência Líquida (%) média*	2,5%	1,6%	0,8%

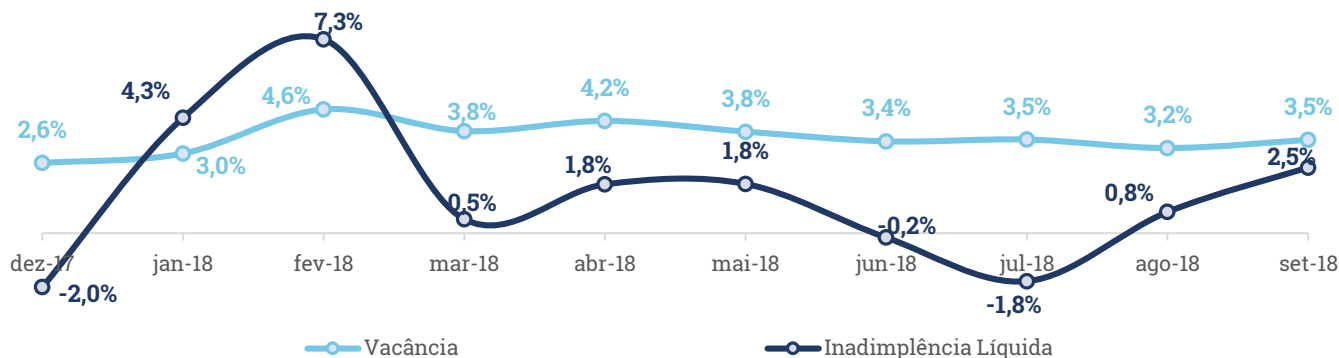
¹ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido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

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

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

Oferta para Emissão de Novas Cotas concluída em Outubro/2018 – Aquisições e potencial de geração de resultado para o Fundo – Redução voluntária da taxa de gestão por tempo determinado

Durante os últimos meses o XP Malls esteve envolvido em uma transação que, no entendimento da gestora do Fundo, foi bastante relevante para o Fundo em termos de aumento da diversificação do Portfólio (por geografia e classes sociais) e pela qualidade dos empreendimentos adquiridos, situados em algumas das principais cidades do país e cujo administrador é também sócio do empreendimento, gerando comprometimento e alinhamento de longo prazo, conforme a estratégia do Fundo. A transação representou aquisição de 4 shopping centers em operação e a possibilidade de aquisição de mais 1 após sua inauguração, mediante o cumprimento de algumas condições precedentes. São eles: Shopping Cidade Jardim (16,99%) em São Paulo; Catarina Fashion Outlet (32,00%) em São Roque, no km 60 Rodovia Castelo Branco e muito próximo à capital paulista; Shopping Bela Vista (24,99%) em Salvador, e Shopping Ponta Negra (39,99%) em Manaus. O Cidade Jardim Shops, projeto que o Fundo pode adquirir 30,00%, tem previsão de inauguração no segundo semestre de 2019 e tão logo sejam cumpridas algumas condições precedentes usuais em operações deste tipo, será definida a aquisição do ativo, sendo certo que há interesse por parte da gestão de incorporar ao portfólio do Fundo mais este que tende a ser um empreendimento diferenciado em São Paulo pela localização *premium* no bairro Jardins.

Para realização da transação foi realizada uma Oferta para Emissão de Novas Cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais, cuja conclusão se deu em 19 de outubro de 2018.

O valor total da Transação foi de R\$639,2 milhões, sendo o valor de R\$235,2 milhões pago à vista, já considerando R\$20,0 milhões referente ao sinal pago em 2 de maio de 2018, e R\$404,0 milhões pago à prazo. Parte da parcela à prazo oriunda da aquisição das participações dos empreendimentos objeto da transação, no volume de R\$300,0 milhões, foi cedida pela JHSF e suas subsidiárias a uma companhia securitizadora, para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) com lastro em tais créditos imobiliários devidos pelo XP Malls.

Os CRI terão o prazo de 15 anos e serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, acrescido de juros remuneratórios prefixados de 7,30% ao ano. Durante os primeiros 18 meses, haverá carência da correção monetária pelo IPCA, passando a ser pago, mensalmente, a partir do 19º mês a contar da data de integralização dos CRI. O principal também será pago em parcelas mensais, após decorrido prazo de carência de 24 meses da data de integralização.

Nas próximas páginas do relatório é possível verificar o que esta transação representou para o XP Malls em termos de diversificação de portfólio por administrador, por região e por ABL.

Em linha com o Fato Relevante publicado no dia 22/out/2018, o XP Malls decidiu de forma voluntária pela redução da taxa de gestão do Fundo em 0,2% ao ano por 2 anos, perdurando portanto de nov/18 a out/20. Com isso, a taxa de administração será de 0,75% a.a com Valor de Mercado do Fundo até R\$ 500 milhões, 0,65% a.a se estiver entre R\$ 500 milhões e R\$ 1 bilhão e 0,55% a.a com o Valor de Mercado do Fundo acima de R\$ 1 bilhão durante este período.

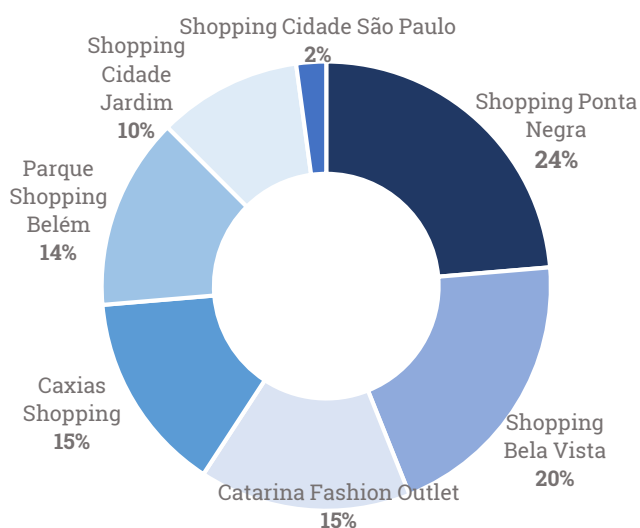
Shopping Centers

Carteira

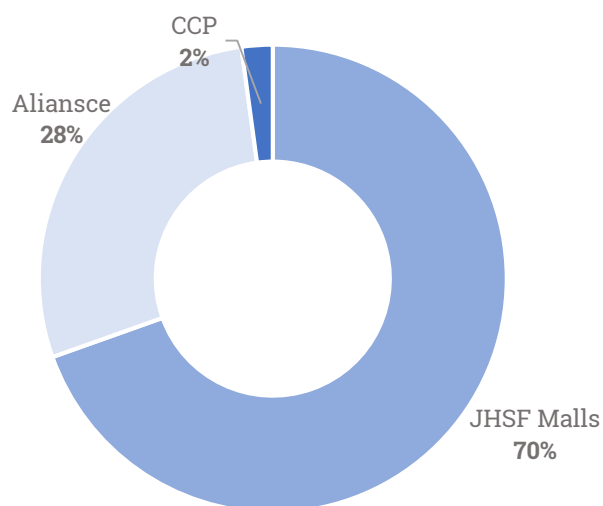
Atualmente (já considerando as aquisições realizadas em out/18, cujos resultados serão divulgados no próximo relatório mensal) a carteira imobiliária do Fundo é composta por 7 shopping centers os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 230.741 m² e quase 1.000 lojas. A ABL própria do Fundo, por sua vez, totaliza 61.935 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.

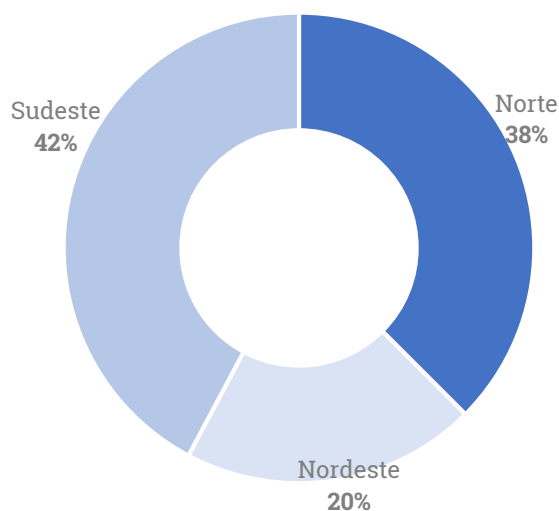
Shopping Centers (% de ABL)



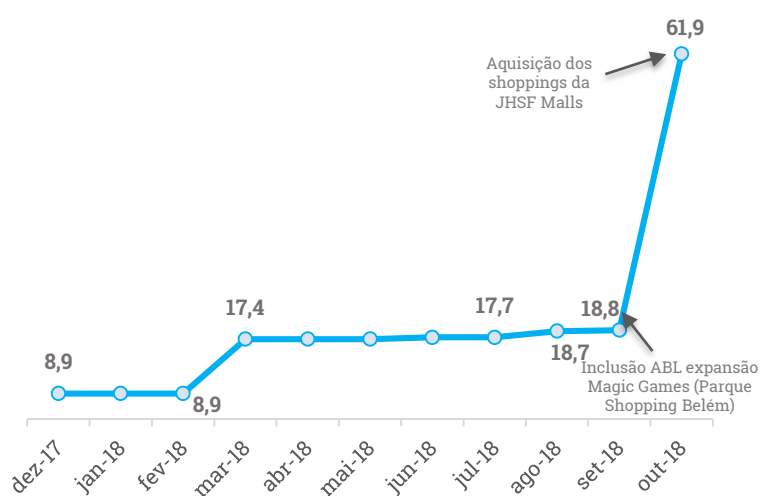
Diversificação por administradores (% de ABL)



Diversificação Regional (% de ABL)

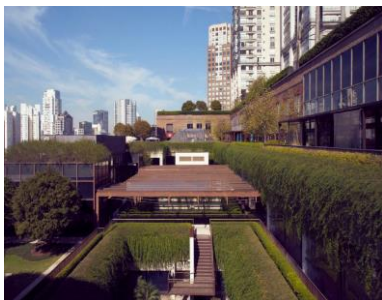


Evolução da ABL própria ('000 m²)



Ativos Imobiliários

São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL: **37.671 m²**
Qtde. lojas: **166**
Participação: **16,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **CCP**
ABL: **16.619 m²**
Qtde. lojas: **149**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **2015**

São Roque, SP Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**
ABL: **29.506 m²**
Qtde. lojas: **131**
Participação: **32,00%**
Inauguração: **2014**

Duque de Caxias, RJ Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce**
ABL: **25.629 m²**
Qtde. lojas: **129**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **2008**

Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**
ABL: **50.241 m²**
Qtde. lojas: **180**
Participação: **24,99%**
Inauguração: **2012**

Belém, PA Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**
ABL: **34.246 m²**
Qtde. lojas: **133**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **2012**

Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**
ABL: **36.615 m²**
Qtde. lojas: **108**
Participação: **39,99%**
Inauguração: **2013**

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@xpasset.com.br



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.