



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\$ 524.341.752

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:

0,75% 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 out/18 foi concluída a 2ª Emissão de Cotas do XP Malls, representando a colocação de novas cotas no mercado através de uma Oferta ICVM 476. Foi o primeiro follow-on do Fundo, concluindo um processo de quase 6 meses de negociação com a JHSF Malls para aquisição de 4 ativos imobiliários, além da assinatura de uma carta de intenções vinculante para aquisição de um novo ativo a ser inaugurado em São Paulo em 2019, ainda sujeito a condições precedentes.

A conclusão destas aquisições posiciona o XP Malls como um dos maiores FIIs de shopping centers da indústria, sendo o Fundo hoje o 2º maior em termos de ABL Própria e o 3º em número de ativos e volume médio diário de negociações da cota na B3.

O portfólio adquirido contribuiu para a melhoria dos indicadores operacionais do Fundo quando comparado ao último ano. O volume de vendas dos shoppings do portfólio foi **superior a R\$ 260 milhões** em out/18. O Fundo apresentou **SSS (vendas mesmas lojas) de 1,4% no mês** e acumula crescimento de **2,1% no acumulado do ano**, já considerando os novos shoppings do portfólio. No indicador de **SSR (alugueis mesmas lojas) o crescimento no mês foi de 8,5%**, acumulando **no ano alta de 5,5%**, indicando a forte recuperação dos shoppings.

Distribuição de Rendimentos

No dia 14/11/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,60¹ por cota com pagamento em 23/11/18 para os detentores de cotas em 14/11/18.

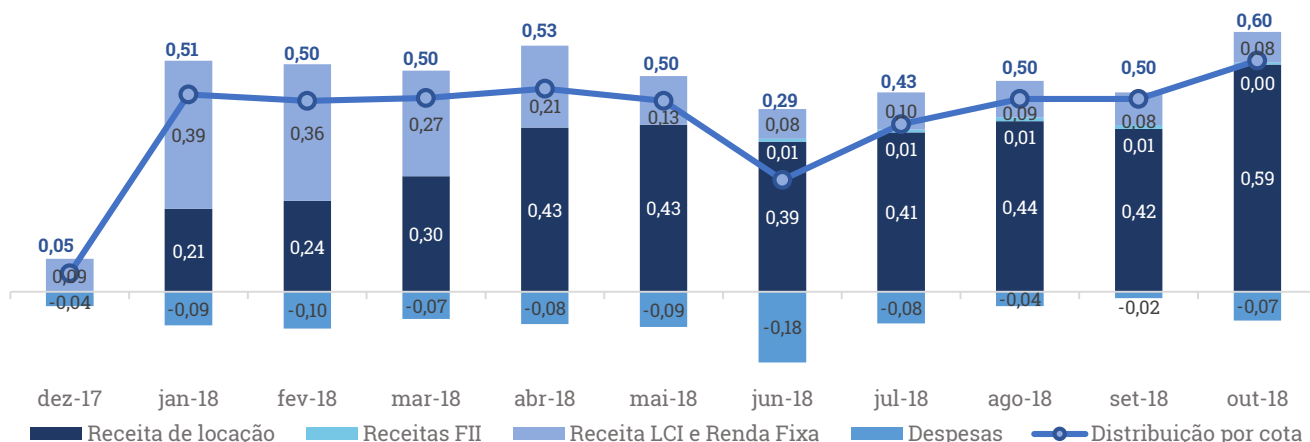
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	out-18	2018	12 meses
Receitas²	3.363.776	16.134.905	16.351.510
Receita Imobiliária	2.939.656	11.279.142	11.279.142
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	24.543	114.171	114.171
Receita LCI / Renda Fixa	399.577	4.741.592	4.958.197
Despesas³	-372.804	-2.285.970	-2.405.927
Despesas Operacionais	-372.804	-2.285.970	-2.405.927
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	2.990.972	13.823.935	13.945.583
Rendimento distribuído	2.990.972	13.823.935	13.945.583
Distribuição média / cota	0,60	0,49	0,49

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,600000000. 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:

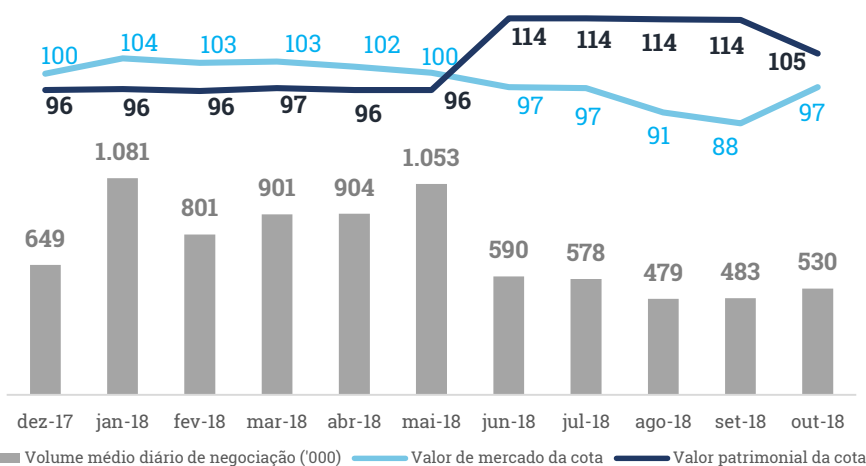


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 nov/18, ocorreram 273.989 negociações, movimentando um volume de R\$27,2 milhões, consideravelmente acima dos últimos meses.

A liquidez média diária na bolsa no mês de nov/18 foi de R\$ 1,4 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 101,75 por cota. O Fundo encerrou o mês com 13.572 cotistas.

XP Malls FII	nov-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	27.163.113	180.665.608	181.953.586
Número de Negócios	273.989	1.823.524	1.836.368
Giro (% do total de cotas)*	5,5%	36,6%	36,8%
Valor de mercado	R\$ 507.219.069		
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.

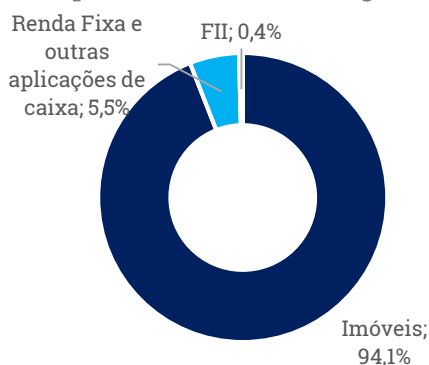
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	out-18 ¹	2018 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	524.341.752	290.589.610	286.394.271
Valor Patrimonial da Cota	105,18	104,13	103,39
Cota XPML11	96,80	98,08	98,27
Ganho de capital bruto	10,88%	-3,35%	-3,20%
TIR Bruta (% a.a.) ⁴	1,15%	1,16%	1,15%
Retorno Total Bruto	11,50%	6,11%	6,16%
IFIX	5,01%	0,72%	0,72%
Diferença vs IFIX	6,49%	5,39%	5,44%

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 "out-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 outubro de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2018. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



Fonte: XP Asset Management

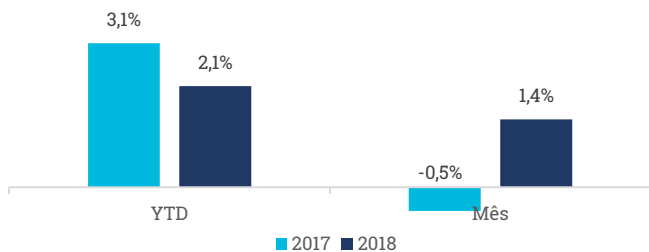
Com a conclusão da 2ª Emissão de Cotas em out/18, foram incorporadas ao XP Malls participações em shopping centers que reconfiguraram o percentual dos investimentos por classe de ativos.

Considerando que o FII detém aproximadamente R\$992 milhões em ativos, o volume de R\$55 milhões em aplicações de renda fixa representa pouco mais de 5% do total de ativos, mesmo tendo variado pouco em termos nominais frente ao mês de set/18.

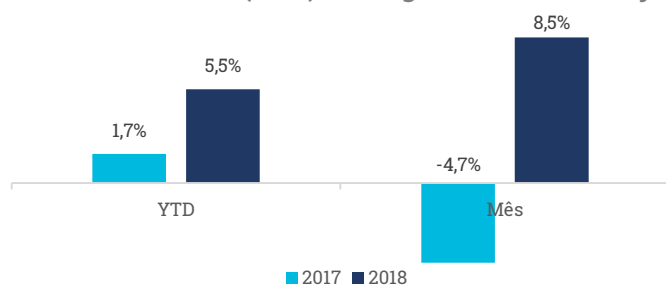
O XP Malls mantém aplicação de R\$4 milhões em cotas de FII que possuem uma rentabilidade acima do CDI. As demais aplicações de caixa são em fundos de renda fixa com liquidez diária. As aplicações estão em liquidez diária pois serão utilizadas na quitação de futuras parcelas de aquisição dos ativos do Fundo, o que ocorrerá nos próximos meses.

Indicadores Operacionais

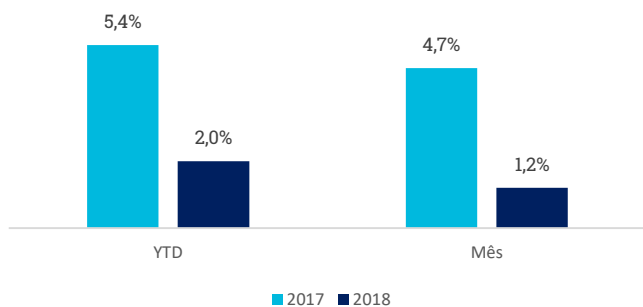
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



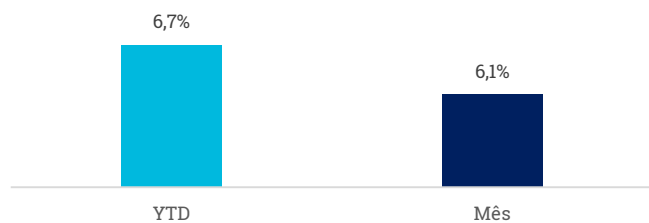
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



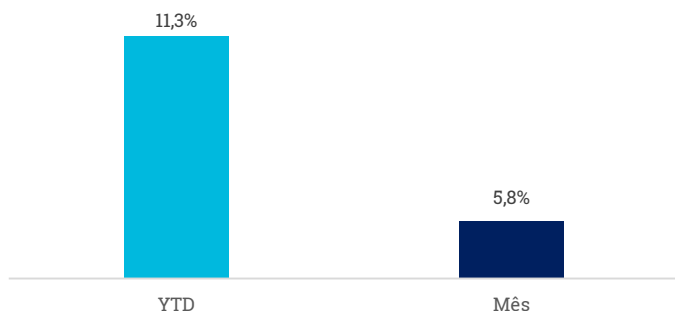
Descontos / Faturamento



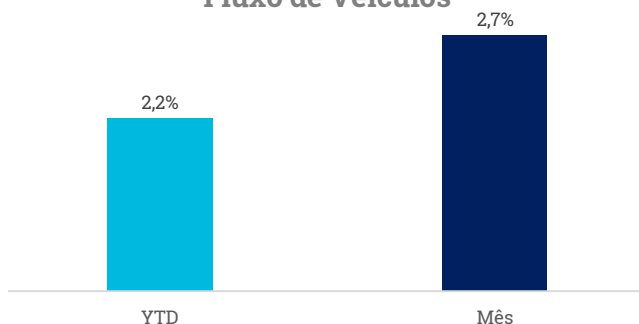
Vendas Totais



Fluxo de Pessoas



Fluxo de Veículos

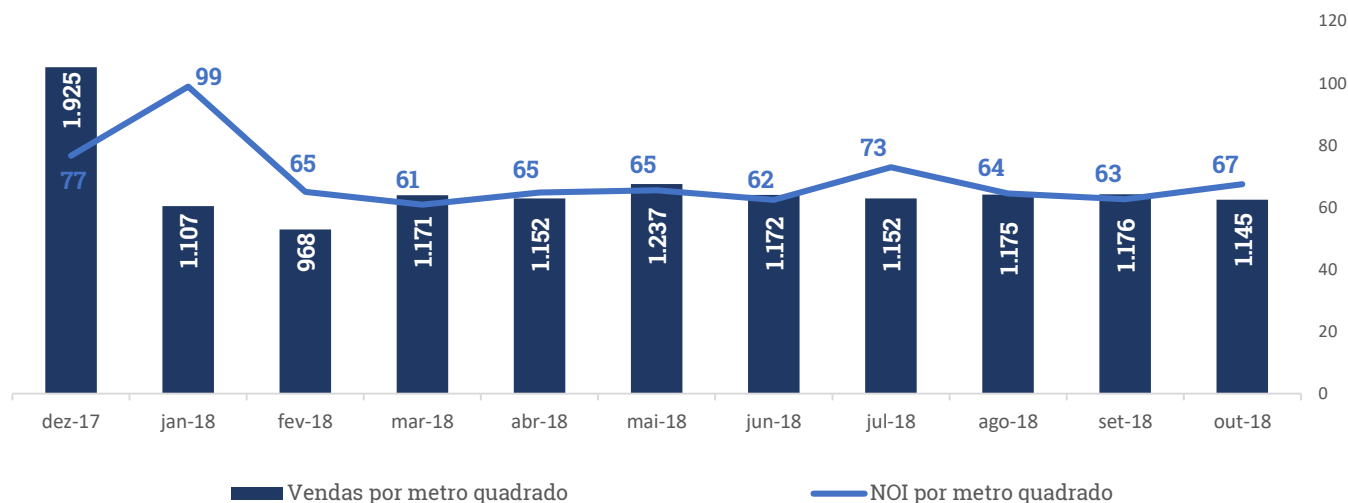


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores ¹ Operacionais	out-18	2018	12 meses
ABL Total (m ²)	230.741	230.741	230.741
ABL Próprio (m ²)	61.935	61.935	61.935
Vendas Totais (R\$) ²	263.148.343	2.559.612.022	2.980.630.901
Vendas Totais/m ² média (R\$)**	1.145	1.145	1.216
NOI Caixa (R\$) médio*	4.147.714	4.077.939	4.113.577
NOI Caixa/m ² (R\$) médio*	67	68	69
Vacância (% ABL) média*	4,3%	4,3%	4,3%
Inadimplência Líquida (%) média*	-0,4%	1,7%	1,7%

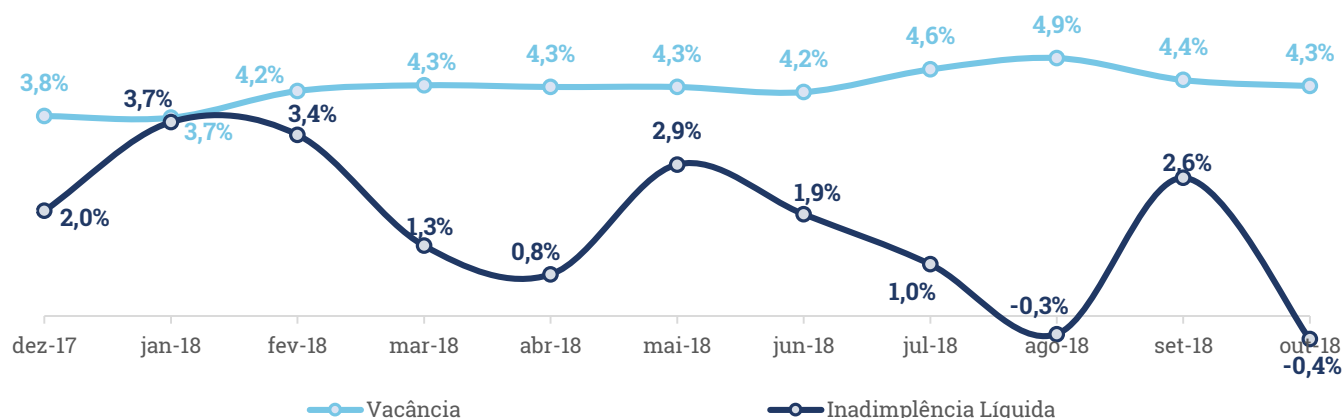
¹ ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido 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 7 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

Qual é a expectativa do setor de shopping centers para o final do ano?

No mês de novembro foi divulgado o Índice de Confiança do Consumidor (ICC) da FGV que registrou o maior nível desde julho de 2014. Quando considerados os últimos dois meses (outubro e novembro), o aumento da confiança deste bimestre foi o maior desde o início da série histórica da FGV, iniciada em setembro de 2005.

O aumento da confiança do consumidor, reflexo do encerramento das eleições e primeiros indicativos da nova equipe econômica do próximo governo, trouxe ânimo para o encerramento do ano no setor de shopping centers e já foi sentido no volume de vendas da Black Friday, gerando um aumento de venda das varejistas brasileiras de 9,4% comparado ao mesmo período do ano anterior. Apesar de ainda não termos as informações fechadas de performance dos shoppings do portfólio em novembro, as primeiras sinalizações são positivas, sendo esperado crescimento de vendas em relação a novembro de 2017.

Segundo os dados da FX Retail Analytics, durante a Black Friday o fluxo de visitantes nos shoppings do Brasil aumentou em 79% comparado ao último final de semana de outubro, o que demonstra a relevância que a data atingiu no mercado de varejo brasileiro. Além disso, na comparação com a Black Friday de 2017, o fluxo aumentou 4,5%, o que também indica a recuperação do varejo e consumo no país.

O aumento de fluxo de pessoas e veículos nos shopping centers traz um impacto positivo imediato na receita com estacionamento. Além disso, os shoppings se beneficiam deste momento de otimismo via aumento das vendas, que terão reflexo no volume de aluguel variável que os lojistas pagam conforme a performance de venda de suas operações. A maioria dos lojistas de shoppings no Brasil paga um percentual sobre as vendas após o atingimento de um valor pré-definido de faturamento. Ou seja, caso atinjam um valor estabelecido em contrato, parte das vendas acima deste valor são repassadas aos empreendedores dos shoppings por meio de aluguel variável.

Outro benefício que será sentido pelos shoppings diz respeito às renegociações contratuais ou na assinatura de novos contratos de lojistas. A tendência para os próximos anos, segundo as principais administradoras do país, é de *leasing spreads* positivos, ou seja, de valores de aluguel por m² em patamares acima dos contratos anteriores, trazendo crescimento de NOI para os empreendimentos.

A potencial diminuição de vacância e inadimplência, além de melhorar o nível de faturamento de alugueis, também trará efeito positivo ao diminuir o montante de aporte que os empreendedores devem fazer para pagamento dos custos condominiais. Quando há vacância é necessário que os empreendedores arquem com parte do condomínio no mês para fazer frente às obrigações. A queda da vacância e inadimplência esperada para os próximos meses tende a diminuir este valor consideravelmente.

Após um ano de história do XP Malls, o Fundo divulgou um vídeo no site de Relações com Investidores com uma entrevista com o gestor, comentando sobre os principais acontecimentos do Fundo neste período e perspectivas para os próximos meses.

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

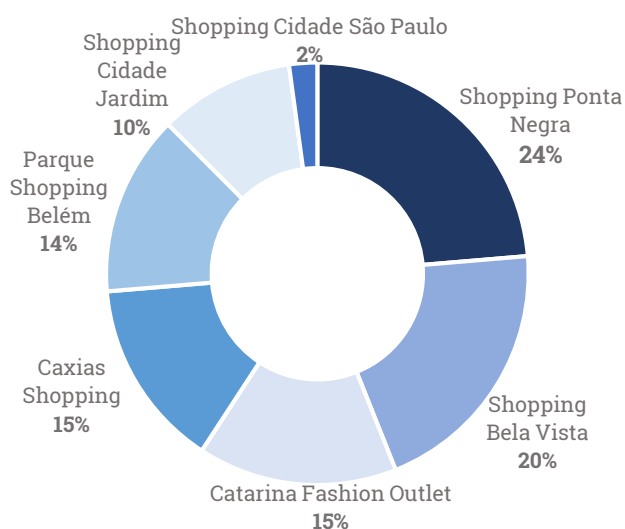
Shopping Centers

Carteira

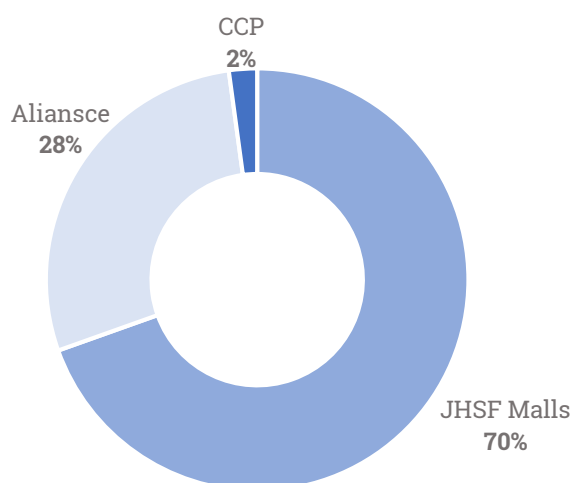
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 7 shopping centers os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 230.741 m² e quase 1.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 61.935 m².

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.

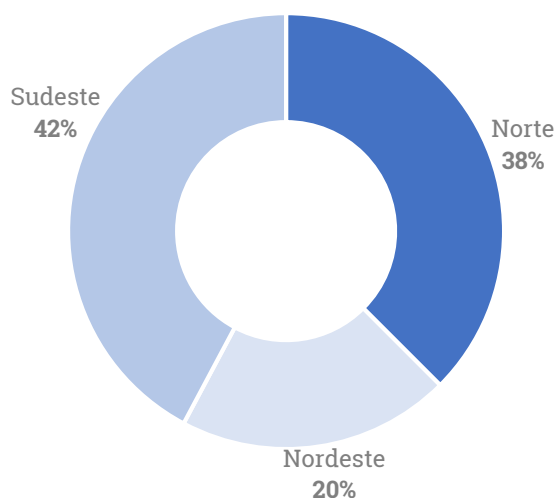
Shopping Centers (% de ABL)



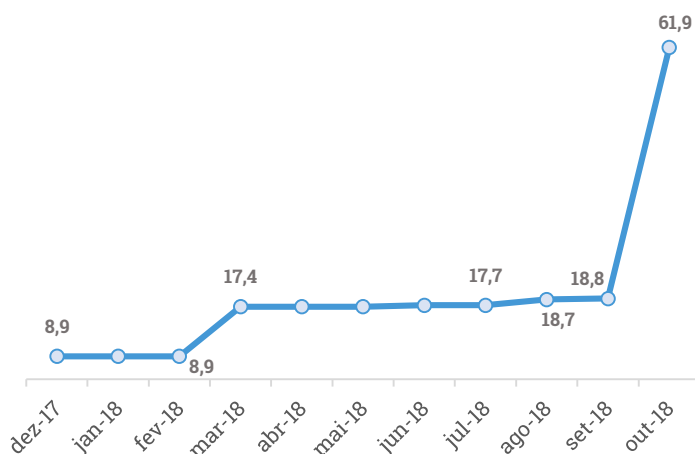
Diversificação por administradores (% de ABL)



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.