



## 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\$ 519.579.063

### 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 de Administração:

0,85% 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 nov/18 os shoppings do portfólio do XP Malls tiveram um resultado expressivo, principalmente nos indicadores de vendas totais e vendas mesmas lojas (SSS). Os shoppings adquiridos em out/18 (Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra), agregaram aos números e tornaram o portfólio ainda mais diversificado e resiliente.

O portfólio consolidado encerrou o mês de novembro com **aumento nos fluxos de veículos e pessoas** e no ano estes indicadores apresentaram crescimento de **2,3% e 10,9% respectivamente**, indicando a recuperação do consumo e do fluxo nos shoppings. As **vendas totais** tiveram forte **alta de 12,4% no mês** e acumulam **+7,3% no ano**. Na mesma linha, as vendas mesmas lojas (SSS) contaram com **aumento de 7,0% no mês** e **2,7% no ano**.

Os indicadores que se associam à receita dos empreendimentos também subiram em novembro. No ano, os descontos representam apenas 1,9% do faturamento, comparado a 5,2% no mesmo período de 2017. Ainda, os alugueis mesmas lojas (SSR) tiveram **aumento de 2,7% no mês** e acumulam **+5,2% em 2018**.

A melhora do mercado foi perceptível também na cota do Fundo (XPML11) que encerrou o ano em terreno positivo.

## Distribuição de Rendimentos

No dia 14/12/18, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,65<sup>1</sup> por cota com pagamento em 21/12/18 para os detentores de cotas em 14/12/18.

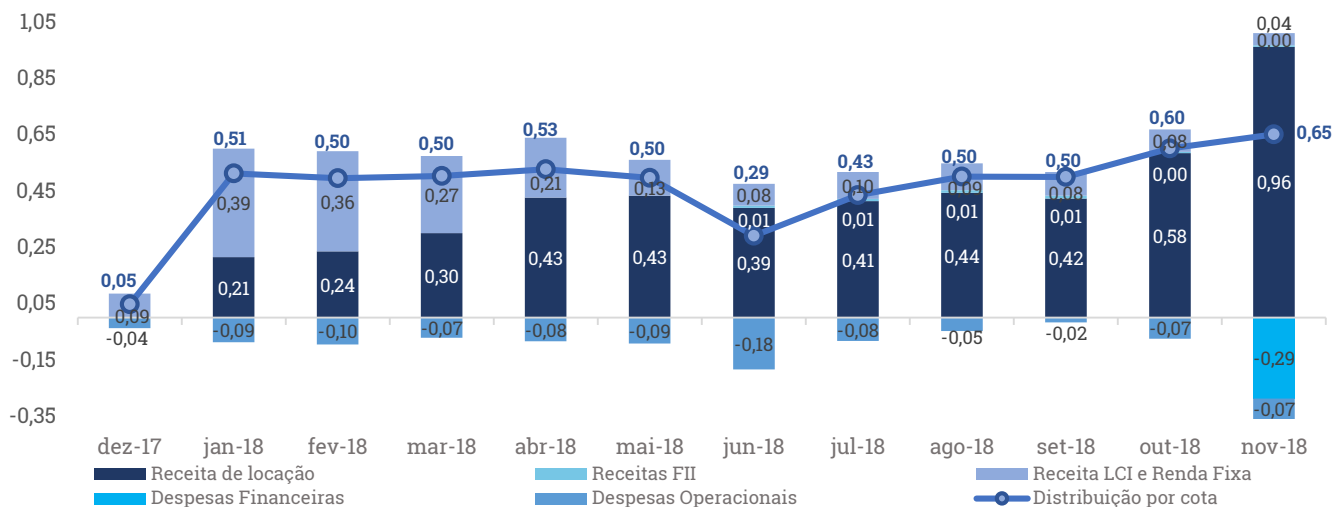
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	nov-18	2018	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>5.033.041</b>	<b>21.137.606</b>	<b>21.354.211</b>
Receita Imobiliária	4.794.358	16.043.160	16.043.160
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	24.543	138.714	138.714
Receita LCI / Renda Fixa	214.140	4.955.732	5.172.337
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-1.792.821</b>	<b>-4.103.791</b>	<b>-4.168.408</b>
Despesas Operacionais	-357.931	-2.668.901	-2.733.517
Despesa Financeira	-1.434.891	-1.434.891	-1.434.891
<b>Resultado</b>	<b>3.240.220</b>	<b>17.064.155</b>	<b>17.185.803</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>3.240.220</b>	<b>17.064.155</b>	<b>17.185.803</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,65</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

<sup>1</sup>Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,650000000. <sup>2</sup>Receitas 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. <sup>3</sup>Despesas 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; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com o CRI de out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18).

Fonte: XP Asset Management

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota desde o IPO em dez/17:

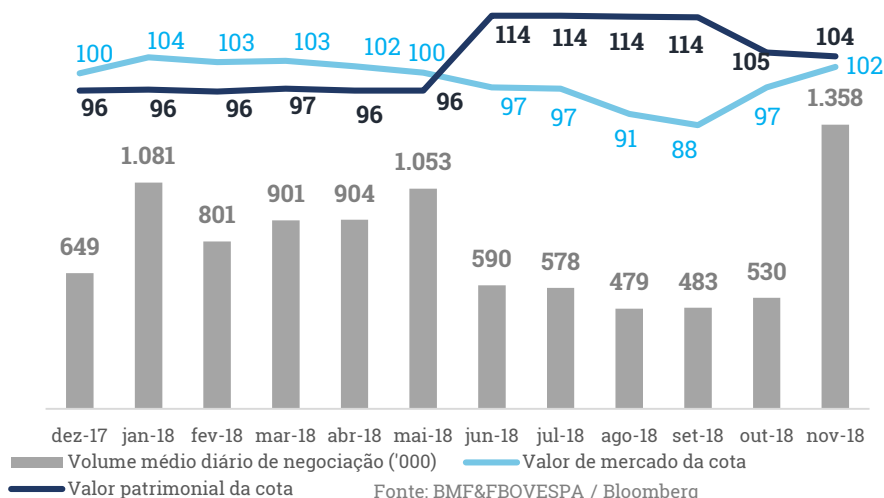


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 nov/18 a liquidez dos fundos imobiliários seguiu em recuperação em relação ao terceiro trimestre e mostrou os primeiros sinais de pujança, influenciado principalmente pela expectativa com as novas medidas da equipe econômica do candidato à presidência recentemente eleito.

Como verificado no gráfico ao lado, em nov/18 o aumento do volume chegou a +156% quando comparado ao mês anterior, e um crescimento de 183% comparado a ago/18, mês com menor liquidez em 2018.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em dez/18, ocorreram 282.951 negociações, movimentando um volume de R\$29,6 milhões, consideravelmente acima dos últimos meses.

A liquidez média diária na bolsa no mês de dez/18 foi de R\$ 1,6 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 107,80 por cota. O Fundo encerrou o mês com 16.239 cotistas.

XP Malls FII	dez-18	2018	12 meses
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%
<b>Volume negociado R\$</b>	29.647.923	210.303.531	211.601.509
<b>Número de Negócios</b>	282.951	2.106.475	2.199.319
<b>Giro (% do total de cotas)*</b>	5,7%	42,3%	42,5%
<b>Valor de mercado</b>	R\$ 537.378.041		
<b>Quantidade de cotas</b>	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.

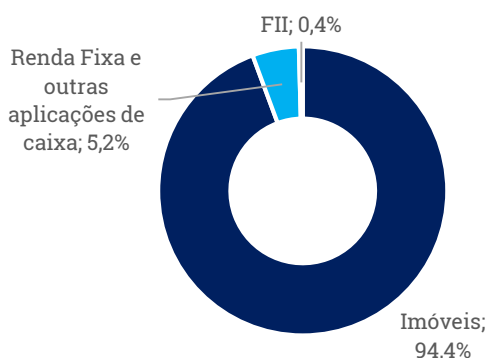
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	nov-18 <sup>1</sup>	2018 <sup>2</sup>	12 meses <sup>3</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	519.579.063	311.406.833	305.826.337
Valor Patrimonial da Cota	104,23	104,14	103,46
Cota XPML11	101,75	98,42	98,56
Ganho de capital bruto	5,77%	1,59%	1,75%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>4</sup></b>	<b>7,25%</b>	<b>7,28%</b>	<b>7,25%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>6,40%</b>	<b>12,91%</b>	<b>12,96%</b>
<b>IFIX</b>	<b>2,59%</b>	<b>3,32%</b>	<b>3,32%</b>
Diferença vs IFIX	3,82%	9,58%	9,64%

<sup>1</sup> Valor de fechamento. <sup>2</sup> Média do período. <sup>3</sup> Média do período. <sup>4</sup> Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-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 novembro de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2018. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

## Portfólio

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



Fonte: XP Asset Management

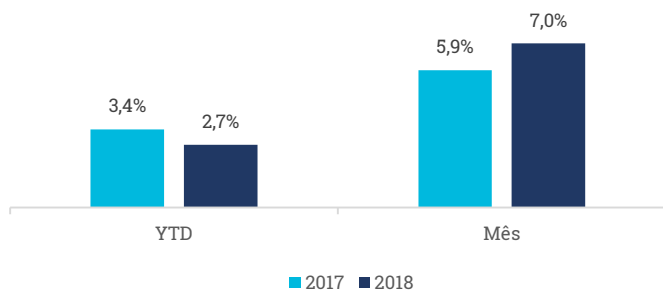
Com a conclusão da 2ª Emissão de Cotas em out/18, foram incorporadas ao XP Malls participações em shopping centers que reconfiguraram o percentual dos investimentos por classe de ativos.

Considerando que o FII detém aproximadamente R\$990 milhões em ativos, o volume de R\$51 milhões em aplicações de renda fixa representa pouco mais de 5% do total de ativos.

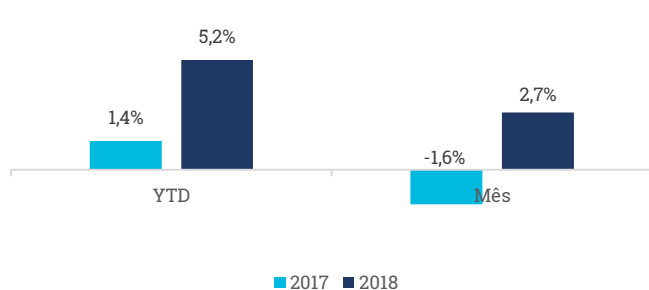
O XP Malls mantém aplicação de R\$4 milhões em cotas de FII que possuem uma rentabilidade acima do CDI. As demais aplicações de caixa são em fundos de renda fixa com liquidez diária. As aplicações estão em liquidez diária pois serão utilizadas na quitação de futuras parcelas de aquisição dos ativos do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

## Indicadores Operacionais

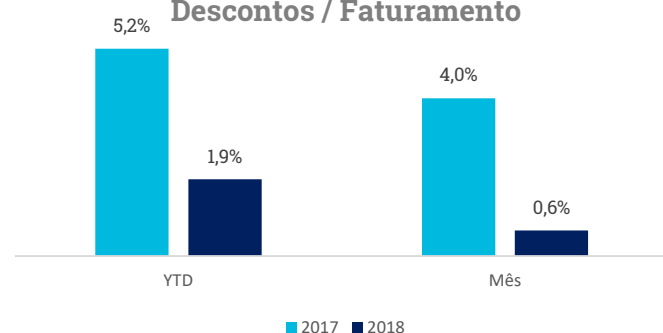
### Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



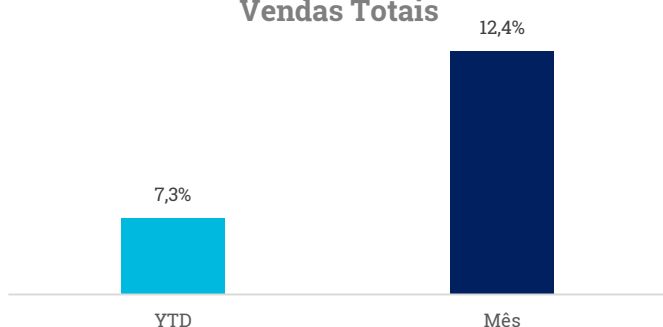
### Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



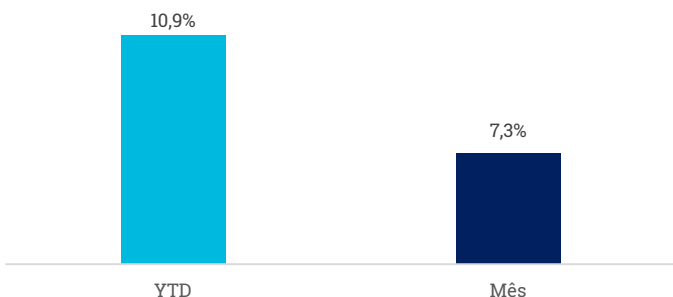
### Descontos / Faturamento



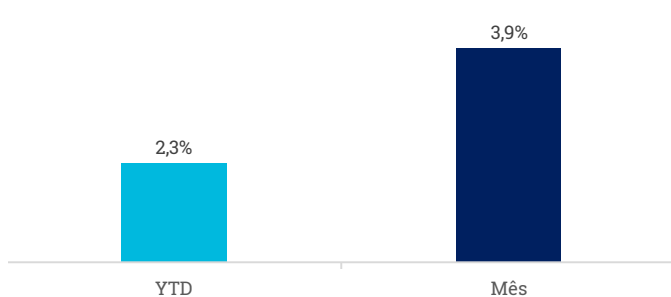
### Vendas Totais



**Fluxo de Pessoas**



**Fluxo de Veículos**

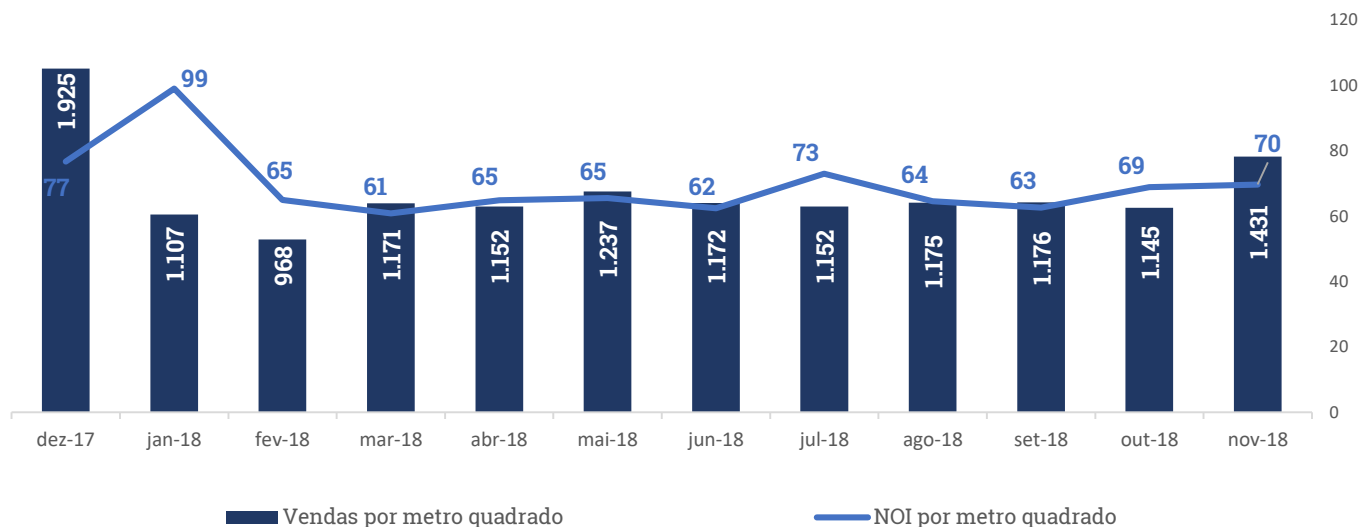


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores <sup>1</sup> Operacionais	nov-18	2018	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	230.741	230.741	230.741
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	61.935	61.935	61.935
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	329.369.240	2.888.981.262	3.310.000.140
Vendas Totais/m <sup>2</sup> média (R\$) <sup>2*</sup>	1.431	1.171	1.234
NOI Caixa (R\$) médio*	4.285.387	4.104.455	4.134.926
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio*	70	69	69
Vacância (% ABL) média*	4,6%	4,4%	4,3%
Inadimplência Líquida (%) média*	0,5%	1,6%	1,6%

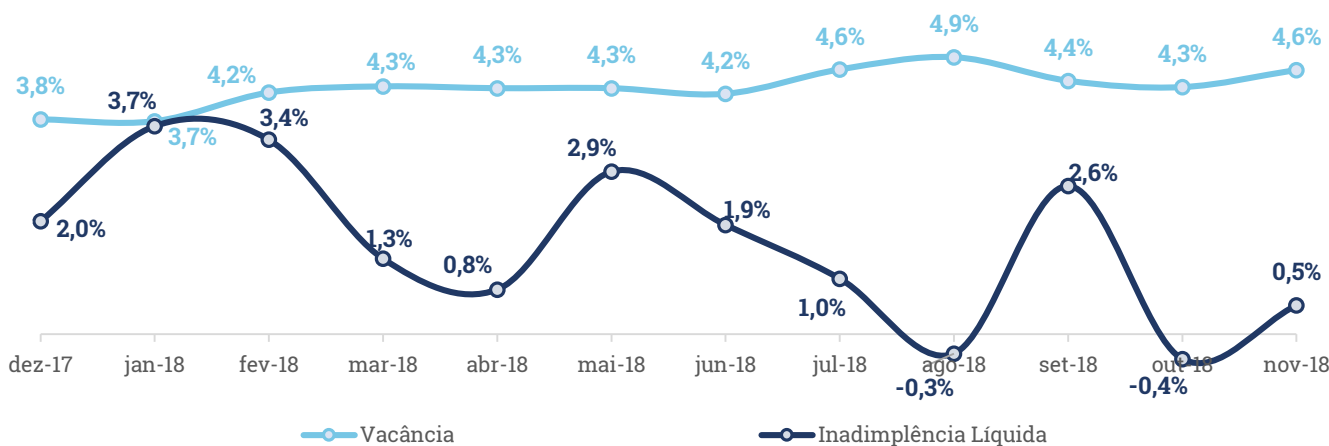
<sup>1</sup> ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total 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. <sup>2</sup>Vendas 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 m<sup>2</sup> e do resultado operacional líquido (R\$) por m<sup>2</sup>.



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

### Por que o XP Malls possui um CRI e como ele afeta a distribuição mensal de rendimentos?

Conforme Comunicado ao Mercado enviado pelo Fundo, em 19 de Outubro de 2018 foram adquiridas participações minoritárias em 4 *shopping centers* da JHSF (Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra) e, em função das dificuldades de mercado quando da concretização do negócio, uma parcela do preço de aquisição dos empreendimentos foi negociada para ser paga à prazo. Cabe lembrar que o negócio se deu antes das eleições presidenciais, fato este que contribuiu para a maior volatilidade do mercado financeiro, o que naturalmente dificultou bastante a captação de novos recursos por meio da emissão de novas cotas e limitou o volume captado. De modo a viabilizar o negócio, que na visão da gestora foi transformacional para o XP Malls, principalmente pelo *valuation* de aquisição e potencial de crescimento orgânico e inorgânico dos *shopping centers* adquiridos, foi negociado que parte do preço fosse pago à prazo, gerando créditos imobiliários para o vendedor (JHSF). Estes créditos imobiliários, no volume de R\$300 milhões, foram cedidos pela JHSF a uma companhia securitizadora para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") com lastro em tais créditos devidos pelo XP Malls.

Os CRI têm o prazo de 15 anos e são atualizados monetariamente pela variação do IPCA, acrescido de juros remuneratórios prefixados de 7,3% ao ano. Durante os primeiros 18 meses, iniciados em novembro de 2018, 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 (no valor de R\$300 milhões) também será pago em parcelas mensais, após decorrido prazo de carência de 24 meses da data de integralização. De forma resumida, o valor de R\$300 milhões será pago ao longo de 15 anos, com taxa de IPCA + 7,3% a.a., havendo carência de correção monetária por 1 ano e meio e de principal por 2 anos.

As despesas financeiras decorrentes deste CRI afetam o resultado do Fundo, ou seja, o pagamento mensal do IPCA e dos juros de 7,3% a.a. impactam a distribuição mensal de rendimentos. Todavia, cabe ressaltar que: i) da mesma forma que as despesas financeiras dos CRI afetam negativamente o resultado, o NOI dos *shopping centers* adquiridos (o que só foi possível por conta da emissão dos CRI, conforme detalhado acima) impactam positivamente a distribuição de rendimentos; ii) uma vez que há carência de correção monetária (IPCA) durante os primeiros 18 meses, neste período os rendimentos somente serão impactados negativamente pelos juros de 7,3% a.a., taxa que é menor que o *cap rate* de entrada nos ativos adquiridos, gerando valor à operação; e iii) os ativos do XP Malls possuem grande potencial de crescimento, sobretudo neste novo momento econômico do país, de modo que ao término da carência de correção monetária e consequente impacto no resultado do Fundo, a expectativa da gestora é que o crescimento de NOI dos ativos seja suficiente para minimizar o impacto na distribuição de rendimentos do Fundo. A título exemplificativo, o resultado de competência nov/18 do XP Malls foi impactado positivamente por um NOI dos *shopping centers* adquiridos de R\$4,8 milhões (considerando a participação total adquirida em cada empreendimento, incluindo a parte do preço paga à vista), enquanto que os CRI impactaram negativamente em R\$1,8 milhões. Em suma, na visão da gestora, seja pelo impacto líquido positivo na distribuição de rendimentos, seja pelo portfólio mais diversificado e com maior qualidade, a emissão dos CRI foi positiva para o Fundo e seus cotistas, ou seja, gerou valor para o XP Malls.

Por fim, cabe ressaltar que a amortização do principal dos CRI (que se iniciará somente no 4º trimestre de 2020) não impacta negativamente a distribuição de rendimentos. Neste caso há uma variação de contas patrimoniais do balanço do Fundo.

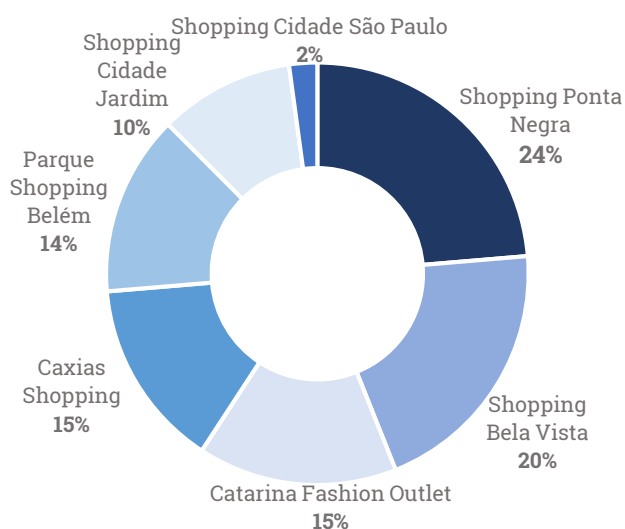
## Shopping Centers

### Carteira

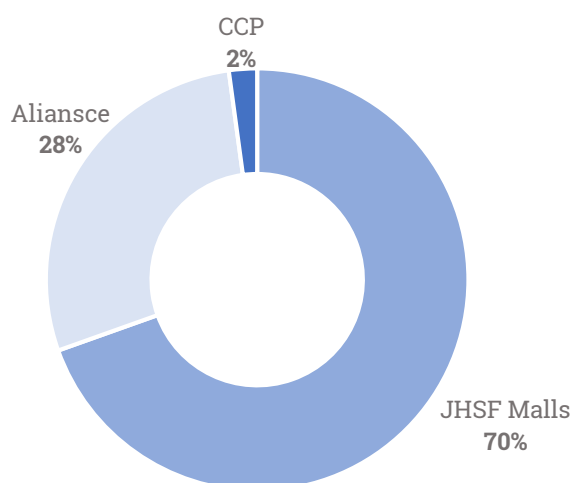
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 7 shopping centers os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 230.741 m<sup>2</sup> e quase 1.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 61.935 m<sup>2</sup>.

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.

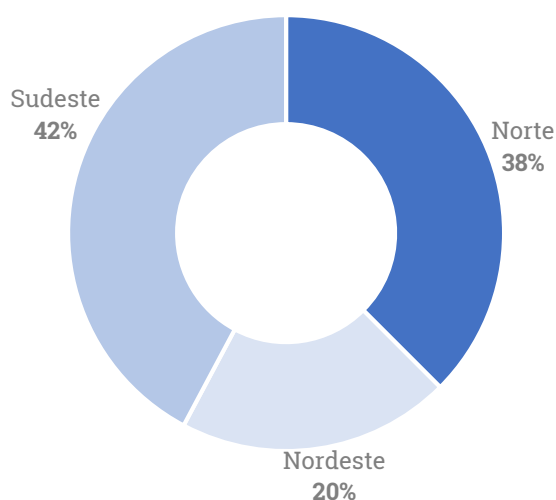
**Shopping Centers (% de ABL)**



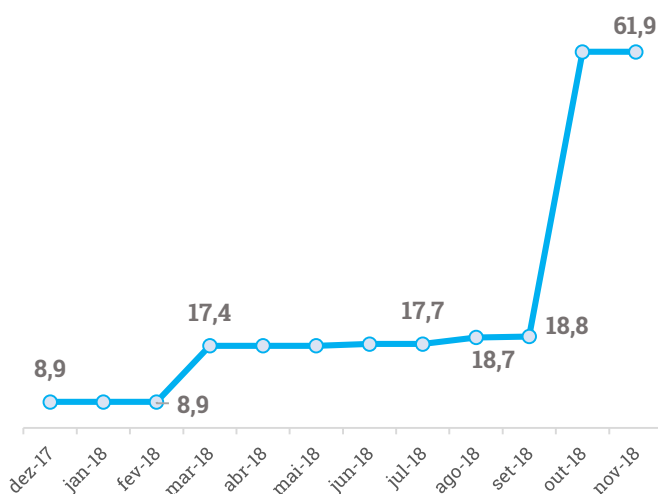
**Diversificação por administradores (% de ABL)**



**Diversificação Regional (% de ABL)**



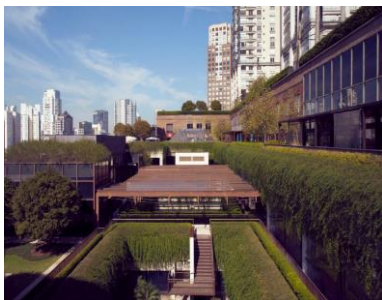
**Evolução da ABL própria ('000 m<sup>2</sup>)**



## Ativos Imobiliários

São Paulo, SP

### Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**  
ABL: **37.671 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **166**  
Participação: **16,99%**  
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP

### Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **CCP**  
ABL: **16.619 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **149**  
Participação: **8,00%**  
Inauguração: **2015**

São Roque, SP

### Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**  
ABL: **29.506 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **131**  
Participação: **32,00%**  
Inauguração: **2014**

Duque de Caxias, RJ

### Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce**  
ABL: **25.629 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **129**  
Participação: **35,00%**  
Inauguração: **2008**

Salvador, BA

### Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

Administrador: **JHSF**  
ABL: **50.241 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **180**  
Participação: **24,99%**  
Inauguração: **2012**

Belém, PA

### Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**  
ABL: **34.246 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **133**  
Participação: **25,00%**  
Inauguração: **2012**

Manaus, AM

### Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**  
ABL: **36.615 m<sup>2</sup>**  
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.