



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\$ 511.085.878

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:

0,65% a.a., sendo 0,85% a.a., escalonado conforme regulamento, menos desconto de 0,20% na taxa de gestão, válido até Out/20 por decisão do Gestor.

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

O ano de 2019 começou de forma positiva para o XP Malls, que se beneficiou de um cenário mais otimista no Brasil com as perspectivas de aprovação da Reforma da Previdência e potencial queda de juros diante de cenário de inflação controlada. A expectativa para o setor de *shopping centers* é positiva, e acreditamos que em 2019 teremos crescimento de fluxo de pessoas e vendas nos empreendimentos.

O portfólio do XP Malls apresentou um **crescimento de vendas de 10,8% no mês de jan/19** comparado ao mesmo mês de 2018. Isto significa um crescimento acima da média de 2018. Em relação ao indicador **Alugueiros Mesmas Lojas (SSR)**, o **crescimento foi de 3,1% na comparação anual**, valor que foi alcançado sobretudo pela diminuição nos descontos concedidos em relação ao faturamento (1,3% em 2019 vs. 2,1% em 2018). Destaque também para o indicador **Vendas Mesmas Lojas (SSS)**, que **subiu 3,5% na comparação anual e mantém a perspectiva de retomada que se iniciou no 4T18**.

Em relação ao Informe de Rendimentos 2018, os cotistas receberão dois informes, um de quando o Fundo era escriturado pelo Itaú, outro de quando o Fundo passou a ser escriturado pelo BTG Pactual. Os informes já foram enviados e chegarão nos endereços cadastrados. Em caso de dúvidas, entrar em contato com: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Distribuição de Rendimentos

No dia 14/02/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,60¹ por cota, com pagamento em 21/02/19 para os detentores de cotas em 14/02/19.

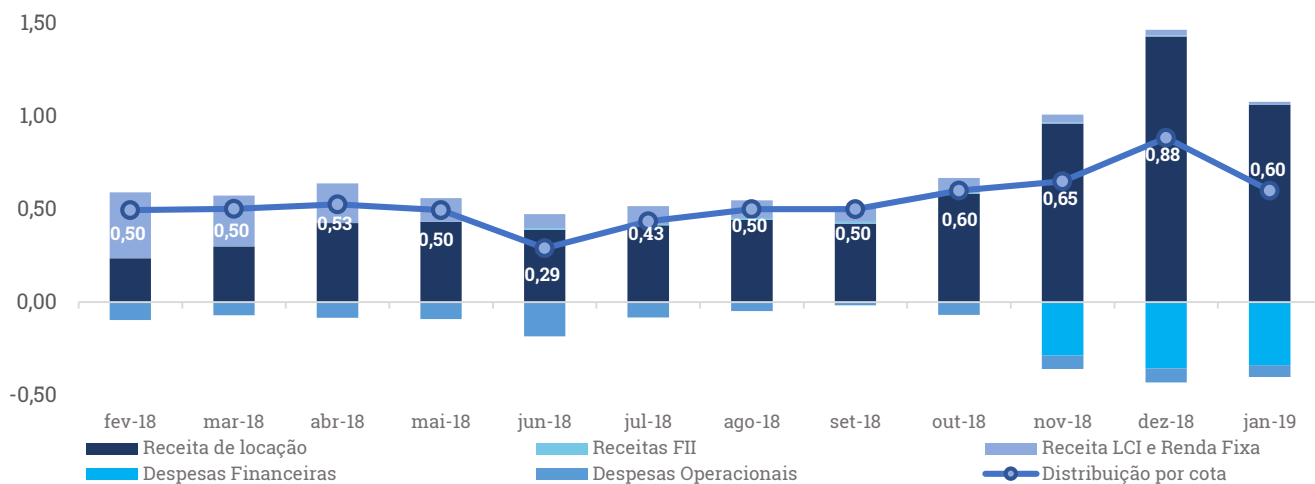
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	jan-19	2019	12 meses
Receitas²	5.374.495	5.374.495	32.299.074
Receita Imobiliária	5.302.165	5.302.165	27.930.282
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	163.028
Receita LCI / Renda Fixa	72.330	72.330	4.205.764
Despesas³	-2.009.507	-2.009.507	-8.011.355
Despesas Operacionais	-316.656	-316.656	-3.102.130
Despesa Financeira	-1.692.850	-1.692.850	-4.909.225
Resultado	3.364.989	3.364.989	24.287.719
Rendimento distribuído	2.990.972	2.990.972	23.161.508
Distribuição média / cota	0,60	0,60	0,54

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,60. 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; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com o CRI emitido em 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 financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

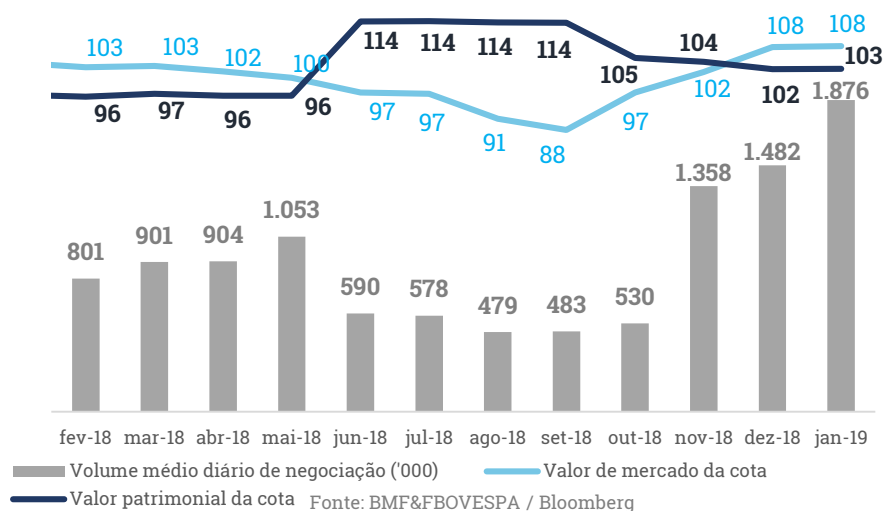


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 nos últimos 12 meses:



Desde o final de 2018 a liquidez dos fundos imobiliários se estabilizou nos níveis atingidos em abril/maio, prévio à greve dos caminhoneiros e piora do cenário político pré-eleitoral, o que diminuiu o volume de negociações dos FIIs no mercado secundário.

O maior otimismo no mercado em 2019, somado com a expectativa de juros baixos, fez com que o volume dos FIIs tivesse aumento em jan/19. O XP Malls atingiu o volume médio diário no mês de quase R\$ 1,9 milhão, consolidando-se na lista dos 10 FIIs mais negociados da B3.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em fev/19, ocorreram 457.964 negociações, movimentando um volume de R\$48,4 milhões, novamente acima do volume negociado no mês anterior, chegando ao 6º aumento de volume mensal consecutivo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de fev/19 foi de R\$ 2,4 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 108,90 por cota. O Fundo encerrou o mês com 27.040 cotistas.

XP Malls FII	fev-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	48.426.183	89.689.607	262.886.357
Número de Negócios	457.964	841.775	2.592.029
Giro (% do total de cotas)*	9,2%	16,9%	52,0%
Valor de mercado	R\$ 542.861.491		
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 2ª 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.

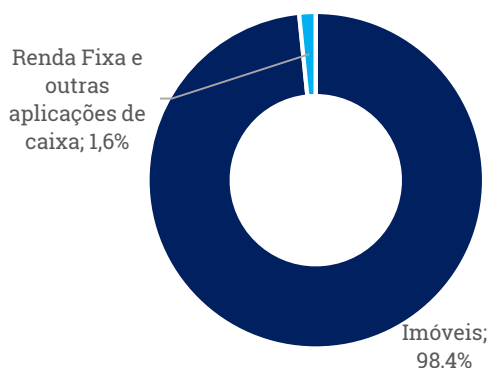
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	jan-19 ¹	2019 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	511.085.878	511.085.878	350.199.411
Valor Patrimonial da Cota	102,53	102,53	104,52
Cota XPML11	108,00	108,00	99,53
Ganho de capital bruto	1,01%	1,01%	3,85%
TIR Bruta (% a.a.)⁴	13,43%	12,17%	10,40%
Retorno Total Bruto	1,57%	1,57%	10,57%
IFIX	2,47%	2,47%	5,79%
Diferença vs IFIX	-0,90%	-0,90%	4,78%

¹Valor de fechamento. ²Média do período. ³Média do período. ⁴Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2018 e 31 de janeiro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2019. Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



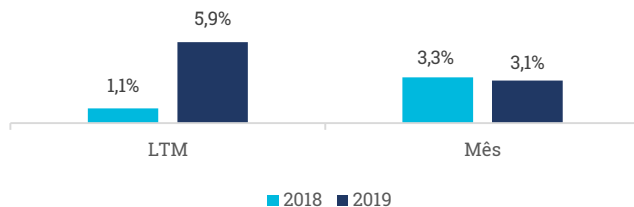
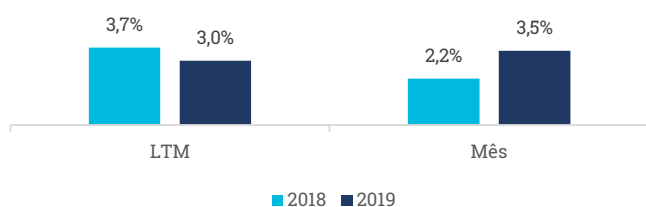
Fonte: XP Asset Management

O XP Malls não teve grandes alterações em sua posição de caixa ao longo do mês de jan/19. Após a liquidação da última parcela do Shopping Cidade São Paulo em dez/18, o Fundo manteve ao longo de jan/19 uma distribuição similar à que encerrou o mês anterior, com pouco mais que 1,6% em renda fixa e 98,4% em imóveis.

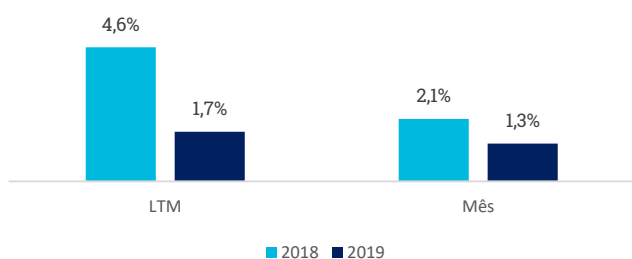
Esta proporção sofrerá alteração a partir de mar/19 com a conclusão da 3ª emissão de cotas do XP Malls, concluída em 06/03/2019, conforme Anúncio de Encerramento publicado neste dia.

Indicadores Operacionais

Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

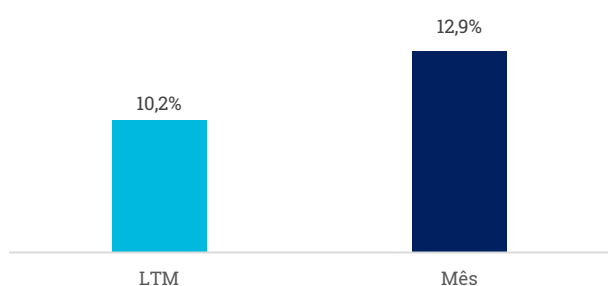


Fonte: XP Asset Management. LTM: últimos 12 meses.

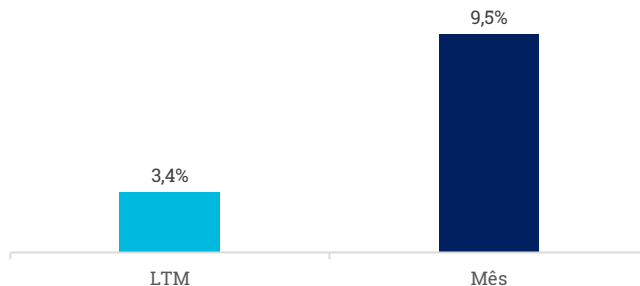
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Fluxo de Pessoas (variação anual)



Fluxo de Veículos (variação anual)



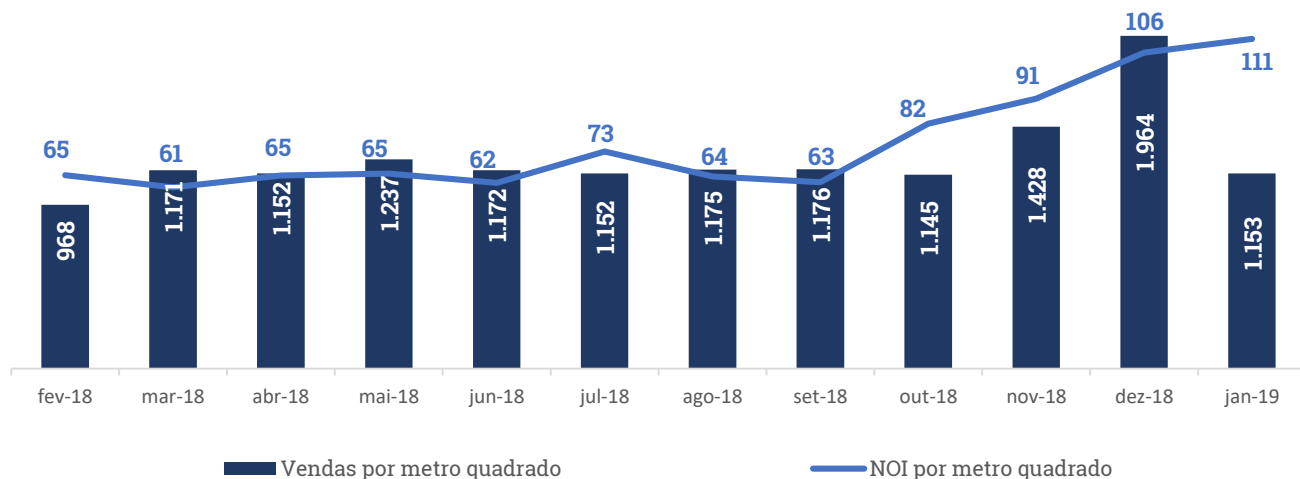
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores ¹ Operacionais	jan-19	2019	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	267.849.117	267.849.117	3.363.873.626
Vendas Totais/m ² média (R\$) ^{2*}	1.153	1.153	1.239
NOI Caixa (R\$) médio*	6.887.816	6.887.816	4.528.428
NOI Caixa/m ² (R\$) médio*	111	111	76
Vacância (% ABL) média*	4,3%	4,3%	4,3%
Inadimplência Líquida (%) média*	4,8%	4,8%	1,6%

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.

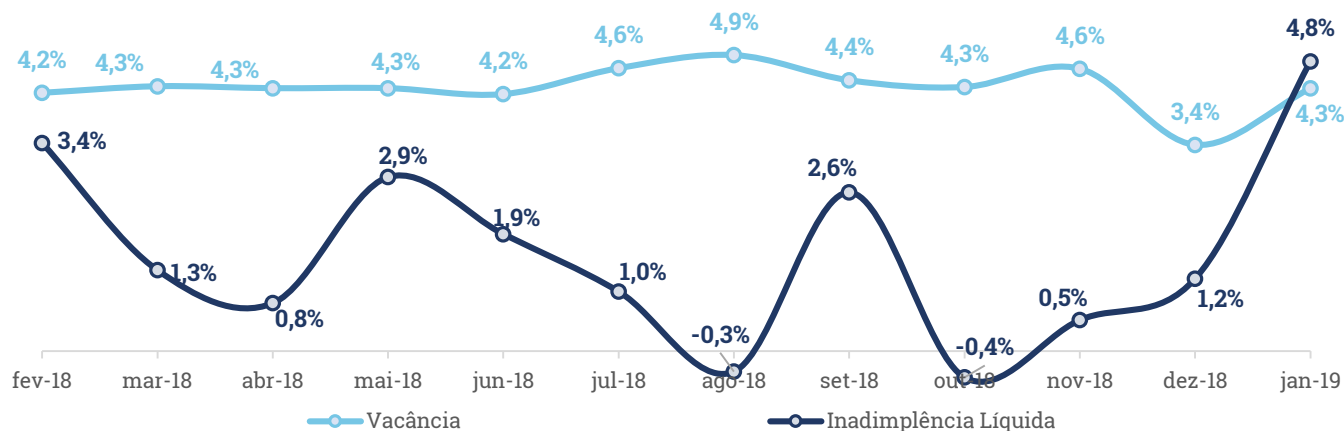
² Vendas totais de 100% dos shoppings. *Considera os 7 shoppings desde o início do Fundo. Fonte: XP Asset Management

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m² e do NOI Caixa (R\$) por m² considerando todas as linhas de receita dos empreendimentos.



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

Perguntas e Respostas

Informações sobre a 3ª emissão de cotas do XP Malls

Conforme Anúncio de Início e Prospecto Definitivo divulgados ao mercado no dia 04/02/19, o XP Malls realizou a Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão ("Oferta") ao longo do mês de fevereiro, cujo montante inicial era de R\$375 milhões de reais. O preço de emissão foi de R\$100,00 por cota somado a uma Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$2,21 por cota, ou seja, o custo total para o cotista foi de R\$102,21/cota. De acordo com as informações da Oferta, o montante mínimo por investidor era de 250 cotas, ou seja, R\$25.000,00 de investimento mínimo para participar da Oferta, exceto aqueles que já possuíam cotas do XP Malls no dia 01/02/19 e que portanto poderiam participar da Oferta com qualquer montante, resguardado o limite de 75% do total de cotas que possuía (por exemplo, para cada 100 cotas que o cotista possuía no dia 01/02/19, poderia comprar via Direito de Preferência mais 75 cotas).

No dia 25/02/19 foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência. Este comunicado informou que 1.299.580 de cotas foram integralizadas por cotistas do XP Malls que possuíam o direito de preferência, fossem eles cotistas em 01/02/19 ou que compraram o recibo XPML12 durante o período de negociação deste recibo na bolsa. Este montante representou um percentual de 26% do total de cotas existente previamente à Oferta, o que na visão da gestora demonstra a confiança dos atuais cotistas com o Fundo.

No dia 26/02/19 foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Resultado Final de Alocação, onde foi informado que a Oferta do XP Malls teve êxito e representou a emissão de 4.500.000 novas cotas, o que significa que houve sobre demanda pela emissão e o montante inicial foi aumentado em 20%, conforme previsto na legislação vigente e no Prospecto Definitivo. Desta forma, o XP Malls captou um total de R\$ 450 milhões com esta Oferta e buscará a alocação deste capital em *shopping centers* da forma mais eficiente possível, tanto em termos de prazo para esta alocação quanto em relação à qualidade dos ativos.

Duas aquisições já estão em fase de diligência e discussão de documentos definitivos. Caso haja êxito nesta etapa, o XP Malls pretende adquirir 15,0% do Santana Parque Shopping, administrado pela Aliance Shopping Centers. Outro shopping que já está em estágio avançado é o Floripa Shopping. Após superadas as etapas que estão em andamento, o XP Malls pretende adquirir 29,0% do empreendimento, que será o primeiro shopping do XP Malls na região sul do país e apresenta um relevante potencial de crescimento. O Cidade Jardim Shops, em construção no bairro Jardins, em São Paulo/SP, continua em construção e as condições precedentes para aquisição de 30,0% do empreendimento vem sendo cumpridas.

Com a conclusão da Oferta o Fundo também passa a ter recursos em caixa para participar das expansões que serão realizadas oportunamente no Shopping Bela Vista, Shopping Ponta Negra, Caxias Shopping e Catarina Fashion Outlet, no momento em que os planos de negócios destas expansões estejam concluídos e sejam aprovados pelos respectivos sócios de cada empreendimento.

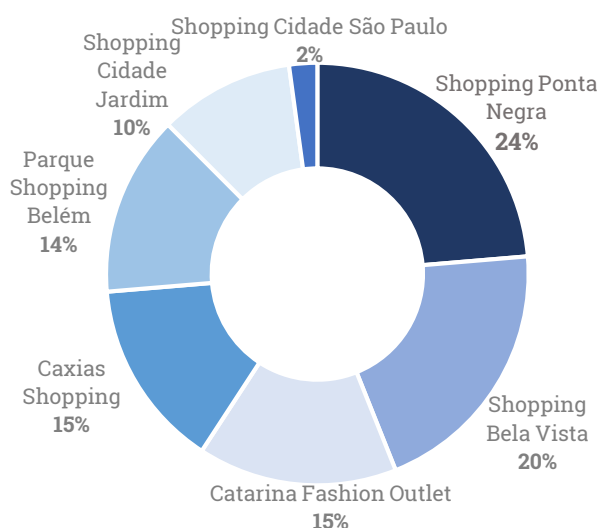
Shopping Centers

Carteira

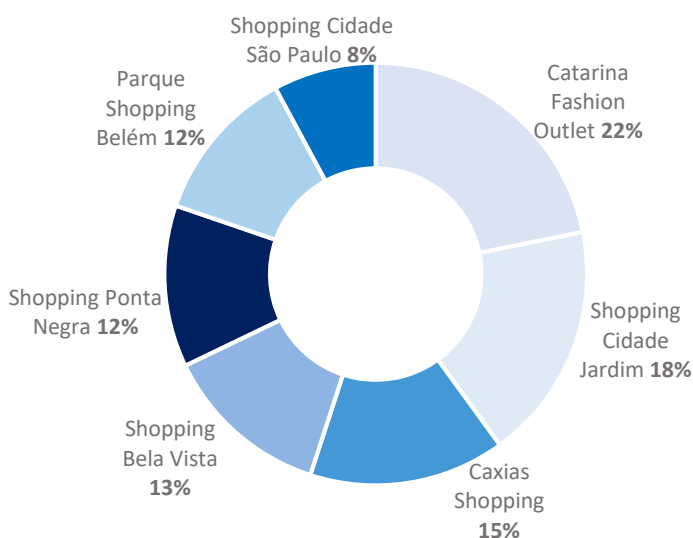
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 7 *shopping centers* os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 233.002 m² e aproximadamente 1.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 61.953 m².

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em quantidade de shopping centers, em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.

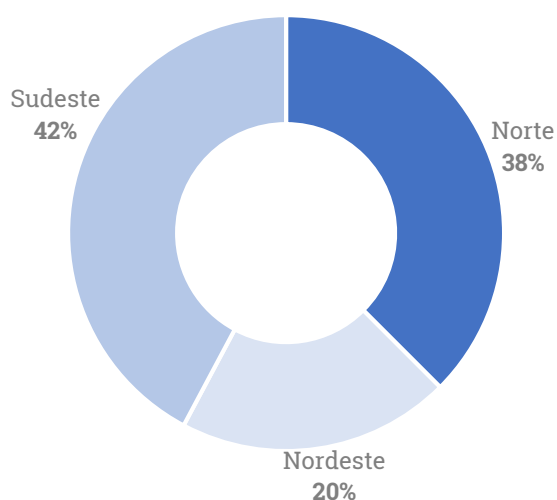
Shopping Centers (% de ABL)



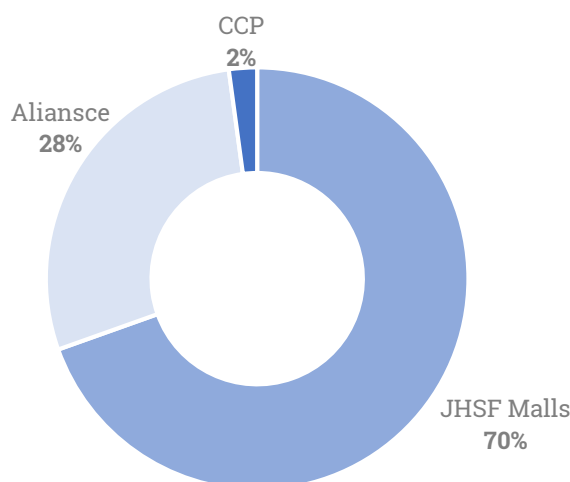
Shopping Centers (% NOI XP Malls jan/19)



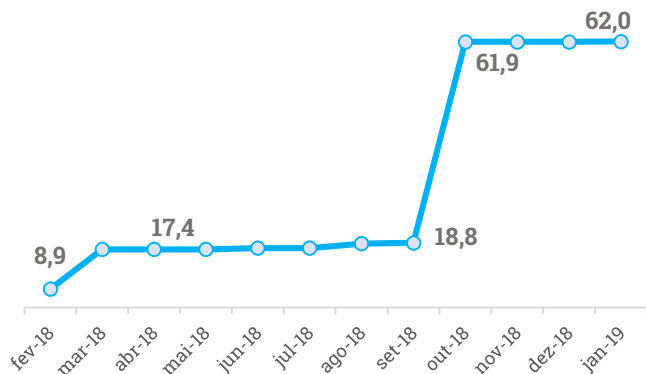
Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Evolução da ABL própria | Ativos Imobiliários



São Roque, SP Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **29.529 m²**
Qtde. lojas: **131**
Participação: **32,00%**
Inauguração: **2014**

Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz, 92

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

Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

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

São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **38.074 m²**
Qtde. lojas: **166**
Participação: **16,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **CCP**
ABL Total: **16.637 m²**
Qtde. lojas: **149**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **2015**

Duque de Caxias, RJ Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce**
ABL Total: **27.659 m²**
Qtde. lojas: **129**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **2008**

Belém, PA Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

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

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.