



## Comentário do Gestor

O mês de mar/19 marcou a conclusão da Oferta para a 3ª emissão de cotas do XP Malls. A Oferta teve êxito ao atingir o volume pretendido e concluir uma captação de R\$ 450 milhões para o Fundo. Com este valor, o Fundo liquidou a última parcela da aquisição do Caxias Shopping e a última parcela da aquisição dos shoppings da JHSF. Além disso, o PL quase dobrou, e **em mar/19 o XP Malls foi o Fundo Imobiliário mais líquido entre todos os fundos imobiliários listados na B3.**

O portfólio do XP Malls apresentou um **crescimento de vendas de 17,7% no mês de fev/19** comparado ao mesmo mês de 2018. Em relação ao indicador **Alugueis Mesmas Lojas (SSR)**, o **crescimento foi de 6,0%**, valor que foi alcançado sobretudo pela diminuição nos descontos concedidos em relação ao faturamento (1,8% em 2019 vs. 2,7% em 2018). Destaque também para o indicador **Vendas Mesmas Lojas (SSS)**, que **subiu 8,0%** na mesma base de comparação.

**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](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)**

### 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\$ 510.301.545

**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

### Distribuição de Rendimentos

No dia 18/03/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,60<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 25/03/19 para os detentores de cotas em 18/03/19. Nas mesmas datas, foram divulgados e pagos os rendimentos aos cotistas que exerceram seus Direitos de Preferência na Oferta da 3ª emissão de cotas do Fundo no valor de R\$ 0,07840744/cota (detalhes no link abaixo).

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=43784>

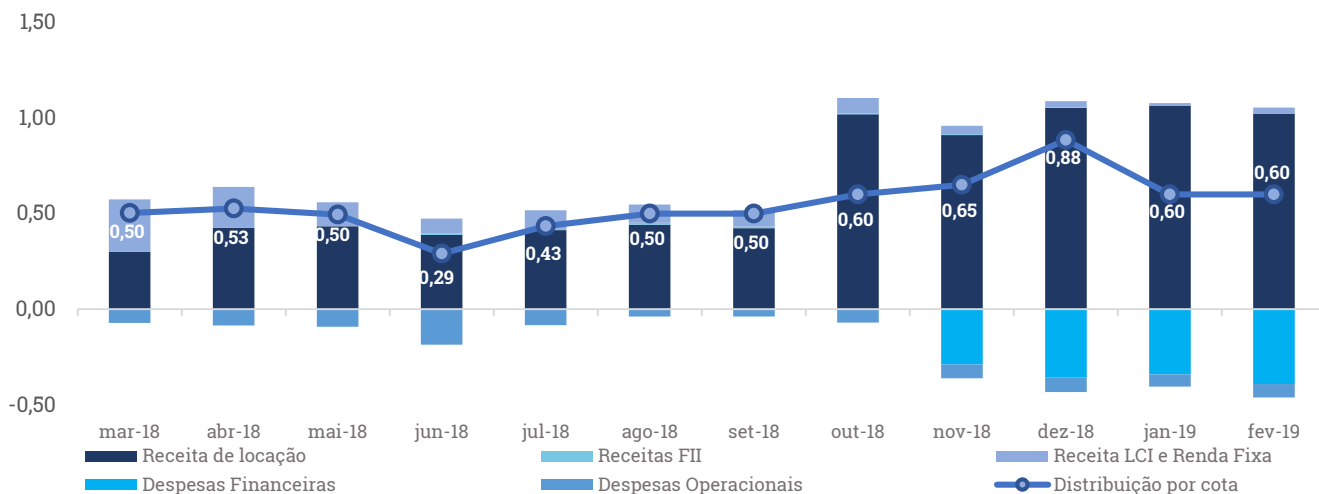
[fnet.bmfbovespa.com.br](https://fnet.bmfbovespa.com.br)

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	fev-19	2019	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>5.259.133</b>	<b>10.633.628</b>	<b>36.082.492</b>
Receita Imobiliária	5.086.541	10.388.706	32.445.388
Receitas FII	0	0	163.028
Receita LCI / Renda Fixa	172.592	122.461	3.474.076
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-2.297.125</b>	<b>-4.306.632</b>	<b>-10.092.457</b>
Despesas Operacionais	-346.609	-663.265	-3.232.716
Despesa Financeira	-1.950.517	-3.643.367	-6.859.741
<b>Resultado</b>	<b>2.962.007</b>	<b>6.326.996</b>	<b>25.990.034</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>2.990.972</b>	<b>6.083.842</b>	<b>24.994.686</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	<b>0,55</b>

<sup>1</sup>Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,60. <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 beneficiárias. 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 emitido em out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18).

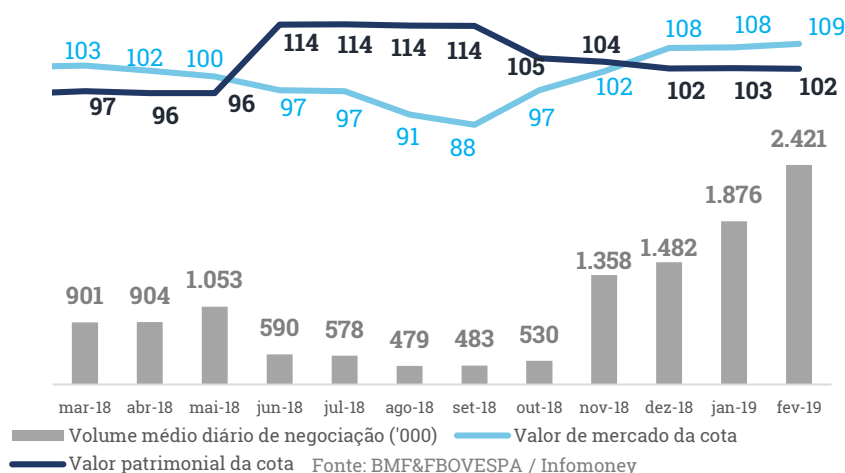
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<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 nos últimos 12 meses:



Após a conclusão da Oferta da 2ª emissão de cotas do XP Malls em out/18 o Fundo teve seguidos aumentos de liquidez em sua cota negociada na B3.

Em função da liquidação da Oferta da 3ª emissão de cotas em mar/19, o volume negociado entrou em novo patamar, algo que será verificado ao longo dos próximos meses. Ainda, no mês de mar/19 o XP Malls foi o FII mais líquido da B3.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em mar/19, ocorreram 1.019.667 negociações, movimentando um volume de R\$111,3 milhões, novamente acima do volume negociado no mês anterior, chegando ao 7º aumento de volume mensal consecutivo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de mar/19 foi de R\$ 5,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 107,75 por cota. O Fundo encerrou o mês com 44.848 cotistas.

XP Malls FII	mar-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	111.274.737	200.964.344	355.250.403
Número de Negócios	1.019.667	1.861.442	3.426.457
Giro (% do total de cotas)*	10,8%	19,6%	36,1%
Valor de mercado	R\$ 1.022.003.794		
Quantidade de cotas	9.484.954		

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

\* A partir do relatório de fev/19 o número de cotas foi alterado em função da 3ª 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.

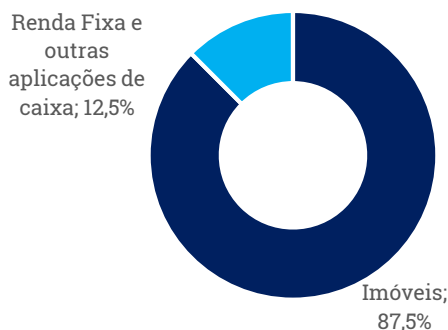
XP Malls FII	fev-19 <sup>1</sup>	2019 <sup>2</sup>	12 meses <sup>3</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	510.301.545	510.693.711	372.403.255
Valor Patrimonial da Cota	102,37	102,45	105,06
Cota XPML11	108,90	108,45	100,03
Ganho de capital bruto	0,83%	1,02%	5,83%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>4</sup>	13,79%	15,36%	12,46%
Retorno Total Bruto	1,38%	2,23%	12,80%
IFIX	1,04%	3,53%	5,37%
Diferença vs IFIX	0,35%	-1,30%	7,43%

<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 "fev-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 28 de fevereiro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 28 de fevereiro de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

## Portfólio

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



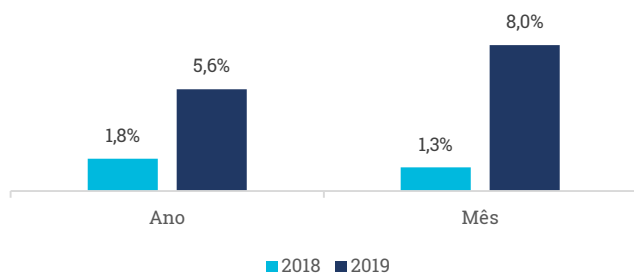
Fonte: XP Asset Management

Durante os últimos 3 meses o XP Malls realizou uma Oferta para a 3ª emissão de cotas do Fundo. A conclusão da Oferta se deu em 06/03/2019, porém, a liquidação do Direito de Preferência, concedido a todos os detentores de cotas do XP Malls no dia 01/02/2019, ocorreu no dia 22/02/2019 e representou um total de R\$ 132.830.072. Este valor foi aplicado em renda fixa e os rendimentos aos cotistas que adquiriram os Direitos de Preferência e consequentemente receberam os recibos XPML13 foram pagos no dia 25/03/2019 no valor de R\$ 0,07840744/cota.

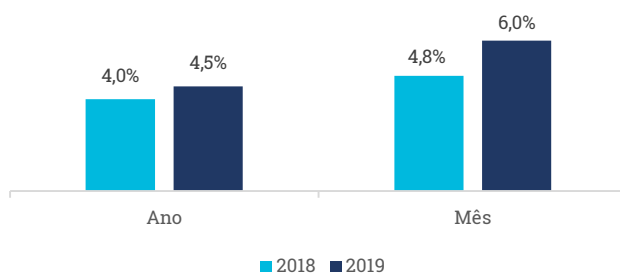
Desta forma, a carteira do Fundo ficou dividida em 12,5% em Renda Fixa e 87,5% em imóveis. É válido lembrar que em março o valor em renda fixa será novamente majorado em função da liquidação da Oferta no início do mês.

## Indicadores Operacionais

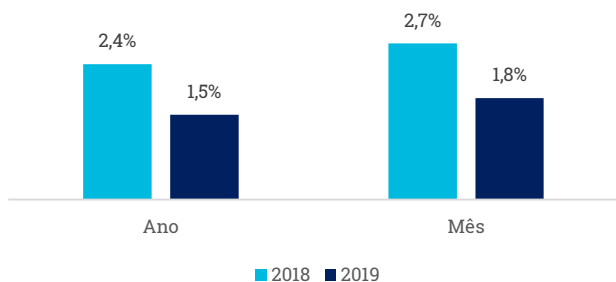
### Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



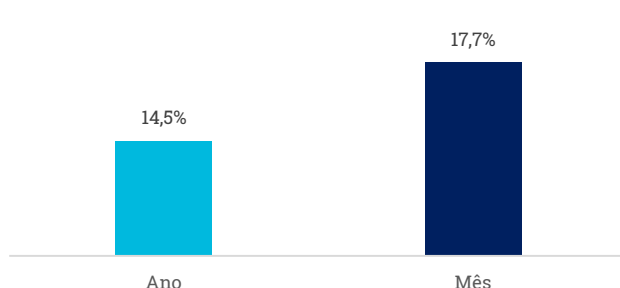
### Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



### Descontos / Faturamento



### Vendas Totais (variação anual)

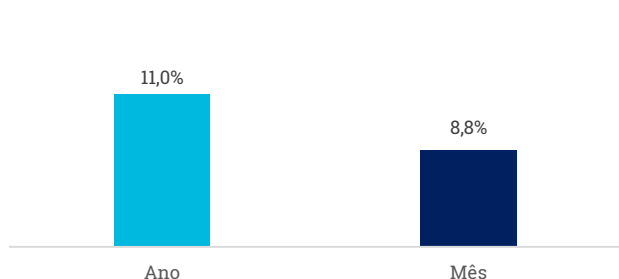


Fonte: XP Asset Management.

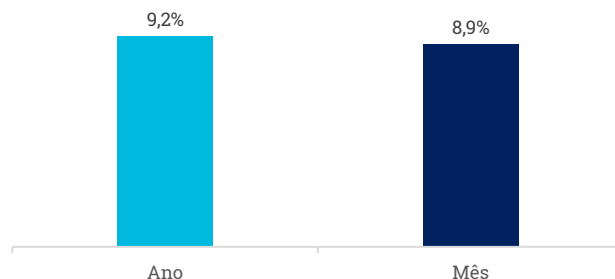
[www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

**Fluxo de Pessoas (variação anual)**



**Fluxo de Veículos (variação anual)**



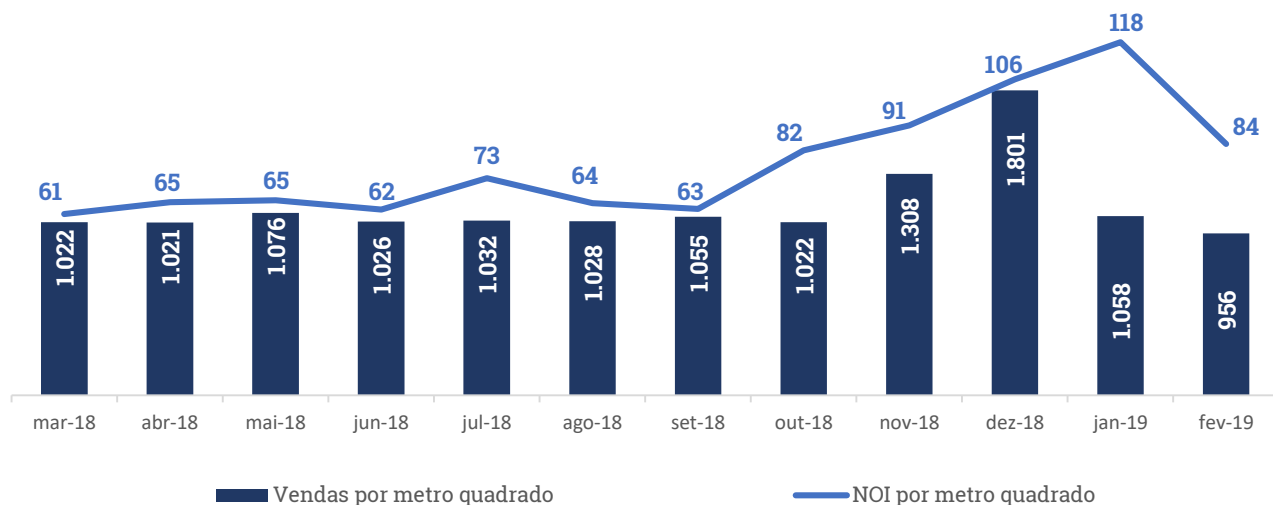
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais* 1	fev-19	2019	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	232.377	232.377	232.377
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	62.297	62.297	62.297
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	248.680.752	516.529.869	3.401.269.693
Vendas Totais/m <sup>2</sup> média (R\$)	956	1.007	1.117
NOI Caixa (R\$) médio	5.246.509	6.311.314	4.744.560
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	84	101	78
Vacância (% ABL) média	3,8%	4,1%	4,3%
Inadimplência Líquida (%) média	-1,8%	1,2%	1,2%

<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.

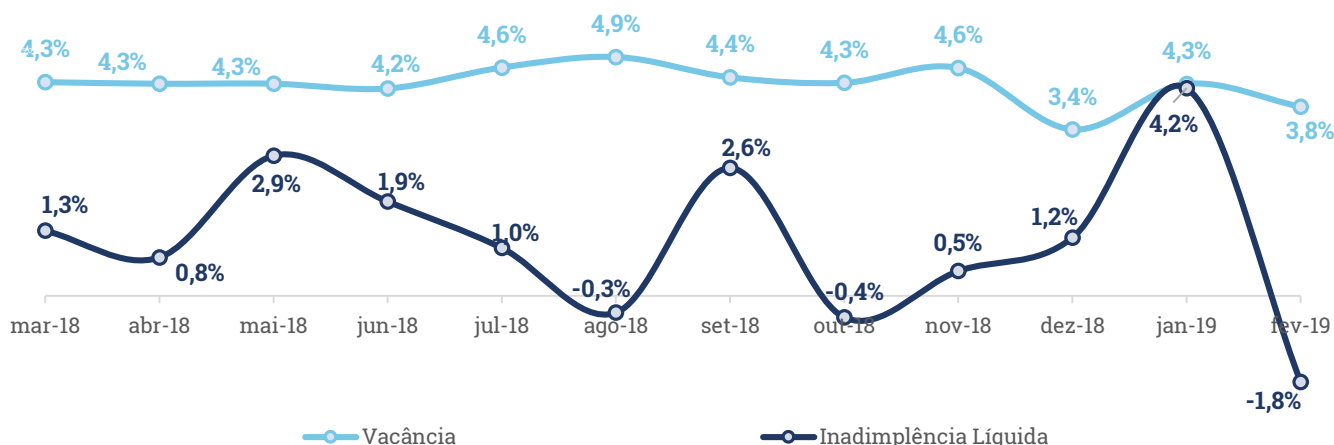
<sup>2</sup> Vendas totais de 100% dos shoppings. \*Considera os 7 shoppings desde o início do Fundo. Fonte: XP Asset Management

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m<sup>2</sup> e do NOI Caixa (R\$) por m<sup>2</sup> 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

### *Contratação da XP Investimentos como Formador de Mercado do XP Malls*

Conforme Fato Relevante enviado no dia 21 de março de 2019 ao mercado, o XP Malls contratou a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos"), para prestar o serviço de Formador de Mercado ao Fundo a partir de 01 de Abril de 2019.

A contratação da XP Investimentos como Formador de Mercado do XP Malls havia sido aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 12 de dezembro de 2018. O início da prestação de serviço por parte da XP Investimentos foi adiado em função da Oferta para a 3ª emissão de cotas do Fundo, concluída no dia 06 de março de 2019.

O Formador de Mercado é uma pessoa jurídica, devidamente cadastrada na B3 (a Nova Bolsa), que se compromete a manter ofertas de compra e venda de forma regular e contínua durante a sessão de negociação, fomentando a liquidez dos valores mobiliários, facilitando os negócios e mitigando movimentos artificiais nos preços dos produtos. Para mais informações sobre o serviço, acesse o link da B3: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/formador-de-mercado/como-funciona/](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/formador-de-mercado/como-funciona/)

Em relação à contratação pelo XP Malls, o objetivo é aumentar a liquidez do Fundo e reduzir os spreads entre o preço de compra e o de venda na bolsa. Nos últimos meses o XP Malls teve uma liquidez elevada, muito em função da Oferta para a 3ª emissão de cotas do Fundo. Neste sentido, o volume verificado no período pode não se confirmar nos próximos meses, tornando relevante a necessidade de um Formador de Mercado para a cota do Fundo.

O impacto para os cotistas do Fundo é baixo, sendo o valor cobrado equivalente em linha com o mercado e que representa, para a nova quantidade de cotas do Fundo, um custo de R\$ 0,0016/cota, ou seja, o impacto na distribuição dos cotistas é menor que 1/5 de centavo, o que na visão da gestora é um valor baixo para uma potencial prestação de serviço que agregará valor para os cotistas do Fundo.

É importante ressaltar que a contratação do Formador de Mercado sempre foi um objetivo da gestora, tendo sido avaliadas diferentes oportunidades com diferentes prestadores de serviço, onde a proposta recebida pela XP Investimentos mostrou-se a mais competitiva em termos de escopo do serviço e custo.

Além do ponto exposto acima, a contratação da XP Investimentos como Formador de Mercado do XP Malls será feita num primeiro momento em regime de teste, sendo o período de 6 meses. Caso, após este período, ou em qualquer momento após o período inicial de 6 meses, se identificar que a prestação de serviço de Formador de Mercado não está agregando valor aos cotistas, então será feito o distrato que necessita somente de um aviso prévio de 30 dias para ser efetivado.

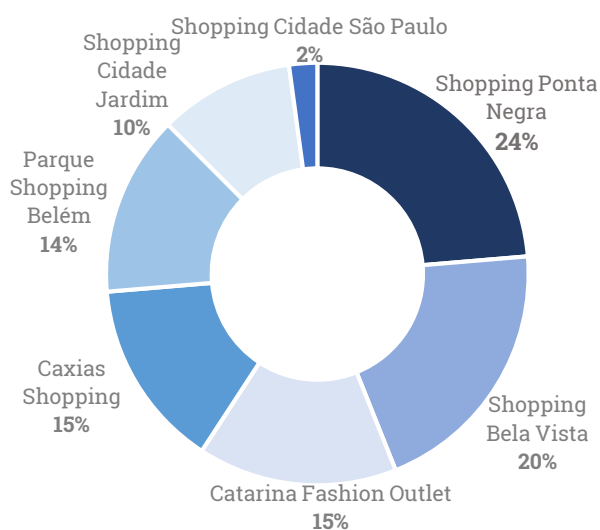
**Shopping Centers**

**Carteira**

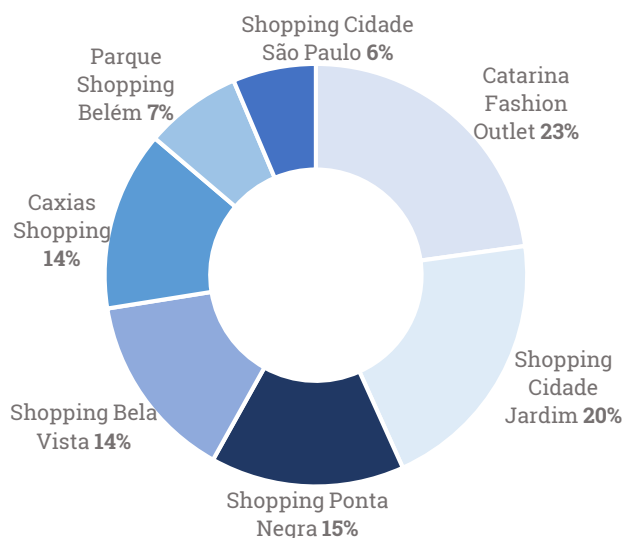
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 7 *shopping centers* os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 232.377 m<sup>2</sup> e aproximadamente 1.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 62.297 m<sup>2</sup>.

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.

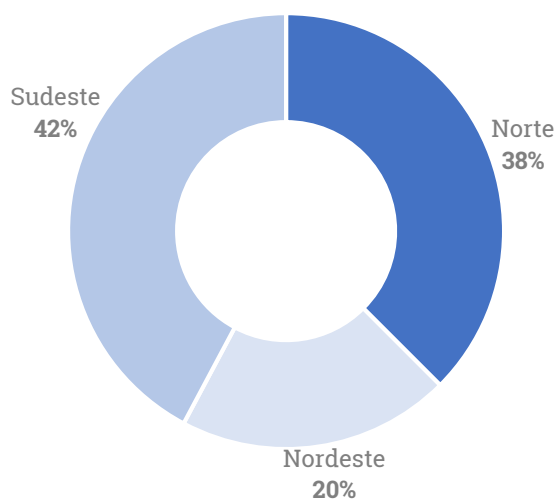
**Shopping Centers (% de ABL)**



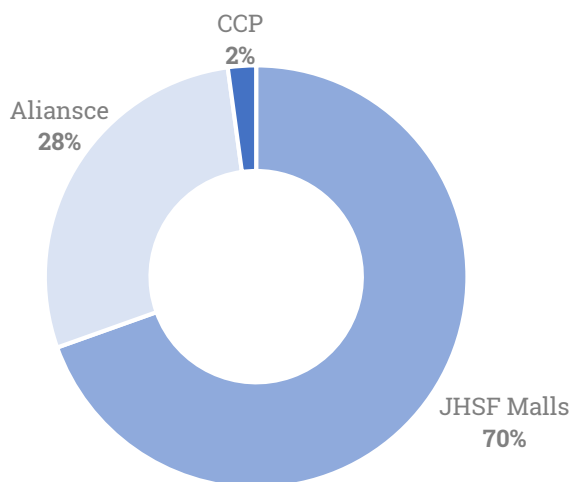
**Shopping Centers (% NOI XP Malls fev/19)**



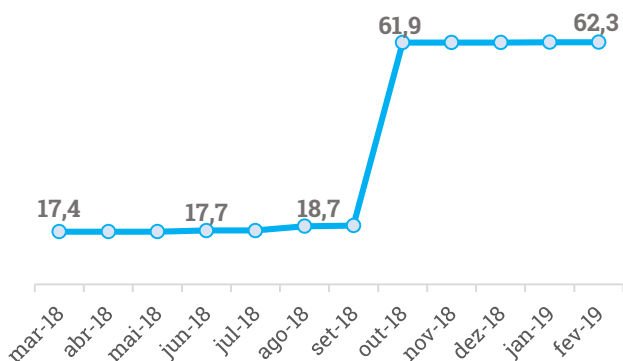
**Diversificação Regional (% de ABL)**



**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: **51.186 m²**  
Qtde. lojas: **180**  
Participação: **24,99%**  
Inauguração: **2012**

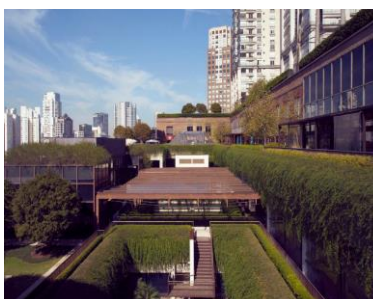
### Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **35.045 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.