



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\$ 954.476.151

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:

0,55% a.a., sendo 0,75% 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 mês de abr/19 foi o primeiro em que o XP Malls distribuiu a todos os cotistas que aderiram à Oferta para a 3ª emissão de cotas do Fundo, rendimentos referentes a um mês completo. No caso, o resultado teve como referência mar/19 e foi possível verificar a manutenção dos indicadores operacionais saudáveis que posicionam o XP Malls como um Fundo diferenciado em termos de qualidade de seus ativos.

O portfólio do XP Malls apresentou um **crescimento de vendas totais de 16,5% no mês de mar/19** comparado ao ano anterior, alavancado pelas vendas do Catarina Fashion Outlet e do Parque Shopping Belém. Em relação ao indicador **Aluguéis Mesmas Lojas (SSR)**, o **crescimento foi de 7,2%**, valor que foi alcançado sobretudo pelo faturamento de aluguéis variáveis relacionados às vendas maiores do Catarina, além da continuidade da diminuição de descontos concedidos a lojistas. Destaque também para o indicador **Vendas Mesmas Lojas (SSS)**, que **subiu 7,4%** na mesma base de comparação. Neste caso, o Catarina Fashion Outlet e o Shopping Ponta Negra foram os maiores contribuintes do crescimento expressivo.

A distribuição deste mês foi impactada pelo efeito sazonal verificado no setor de shoppings no início do ano, assim como de um maior percentual em aplicações de renda fixa, valor que diminuirá já no próximo mês.

Distribuição de Rendimentos

No dia 17/04/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,54¹ por cota, com pagamento em 25/04/19 para os detentores de cotas em 17/04/19.

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	mar-19	2019	12 meses
Receitas²	6.748.036	17.381.664	41.369.946
Receita Imobiliária	5.510.845	15.899.551	37.193.264
Receitas FII	0	0	163.028
Receita LCI / Renda Fixa	1.237.191	1.482.113	4.013.654
Despesas³	-2.096.647	-6.403.424	-12.008.008
Despesas Operacionais	-566.342	-1.229.752	-3.617.962
Despesa Financeira	-1.530.305	-5.173.672	-8.390.046
Resultado	4.651.389	10.978.240	29.361.938
Rendimento distribuído	5.121.875	11.103.820	28.837.220
Distribuição média / cota	0,54	0,58	0,55

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,54. 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).

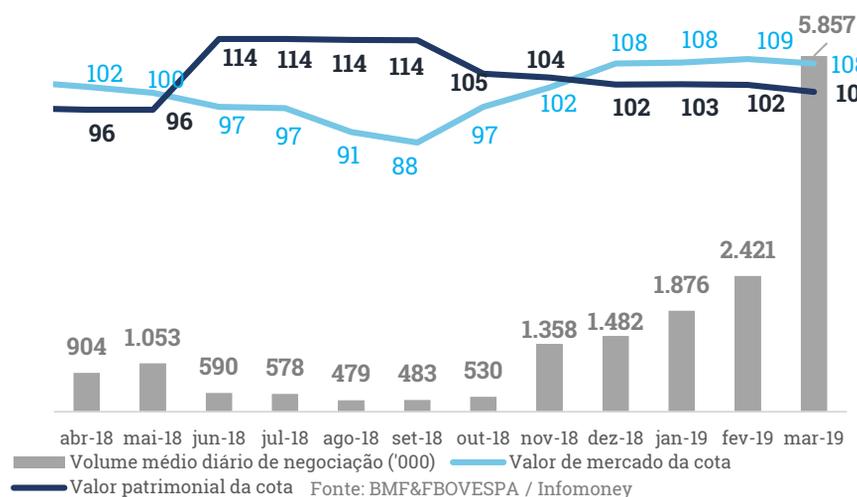
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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:



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.

A liberação para negociação das cotas da 3ª emissão do Fundo, no dia 19/03/2019, gerou um volume atípico com negociação de R\$ 27,9 milhões no dia. Este valor distorceu a média da liquidez no mês. **Desta forma, em mar/19, o XP Malls foi o FII mais líquido de toda indústria de FIIs no Brasil.**

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em abr/19, ocorreram 815.392 negociações, movimentando um volume de R\$86,9 milhões, mostrando uma queda em relação ao volume de março, após uma sequência de 7 meses com aumentos de volume.

A liquidez média diária na bolsa no mês de abr/19 foi de R\$ 4,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 107,50 por cota. O Fundo encerrou o mês com 54.778 cotistas.

XP Malls FII	abr-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	86.927.528	287.891.872	423.197.908
Número de Negócios	815.392	2.676.834	4.054.942
Giro (% do total de cotas)*	8,6%	28,2%	42,8%
Valor de mercado	R\$ 1.019.632.555		
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.

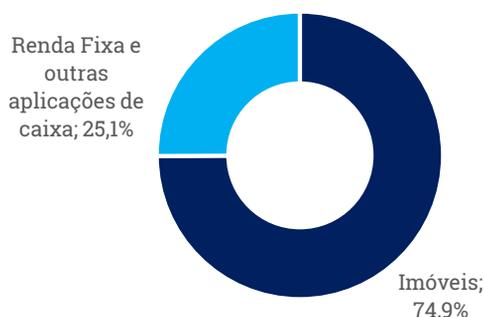
XP Malls FII	mar-19 ¹	2019 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	954.476.151	658.621.191	431.477.470
Valor Patrimonial da Cota	100,63	101,84	105,40
Cota XPML11	107,75	108,22	100,41
Ganho de capital bruto	-1,06%	-0,05%	4,41%
TIR Bruta (% a.a.) ⁴	12,49%	8,10%	11,18%
Retorno Total Bruto	-0,55%	1,69%	11,32%
IFIX	1,97%	5,57%	5,30%
Diferença vs IFIX	-2,53%	-3,88%	6,02%

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 "mar-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 março de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de março de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



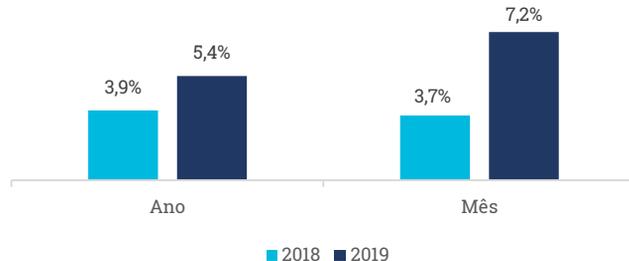
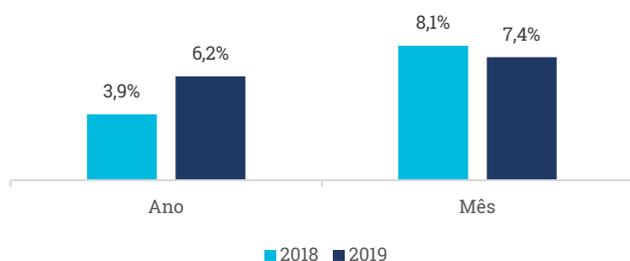
Fonte: XP Asset Management

No dia 01/03/2019 o XP Malls concluiu a oferta da 3ª emissão de cotas do Fundo. Esta captação representou uma entrada de aproximadamente R\$ 130 milhões ainda em fev/19 (em função da liquidação do Direito de Preferência). Os recursos oriundos das cotas que não fizeram parte do Direito de Preferência foram recebidos em mar/19 e representaram aproximadamente R\$ 320 milhões.

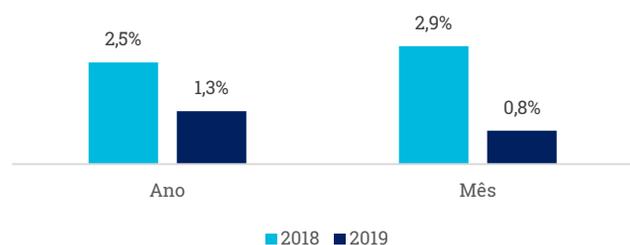
Em mar/19 foram pagos aproximadamente R\$ 130 milhões à JHSF para liquidação da última parcela relacionada à aquisição dos ativos do grupo realizada em out/18. Com isso, o Fundo encerrou o mês de março com 25,1% de seu patrimônio aplicado em renda fixa e 74,9% em Imóveis.

Indicadores Operacionais

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



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

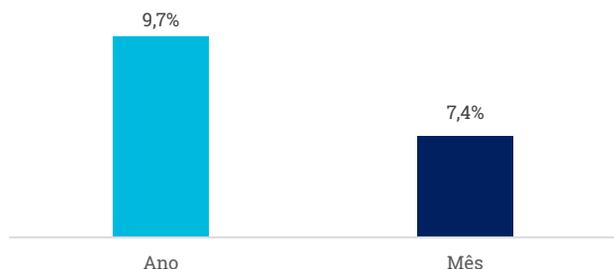


Fonte: XP Asset Management.

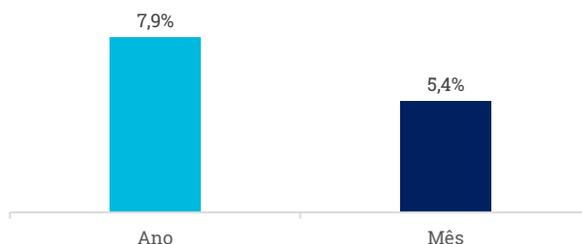
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Fluxo de Pessoas (variação anual)



Fluxo de Veículos (variação anual)

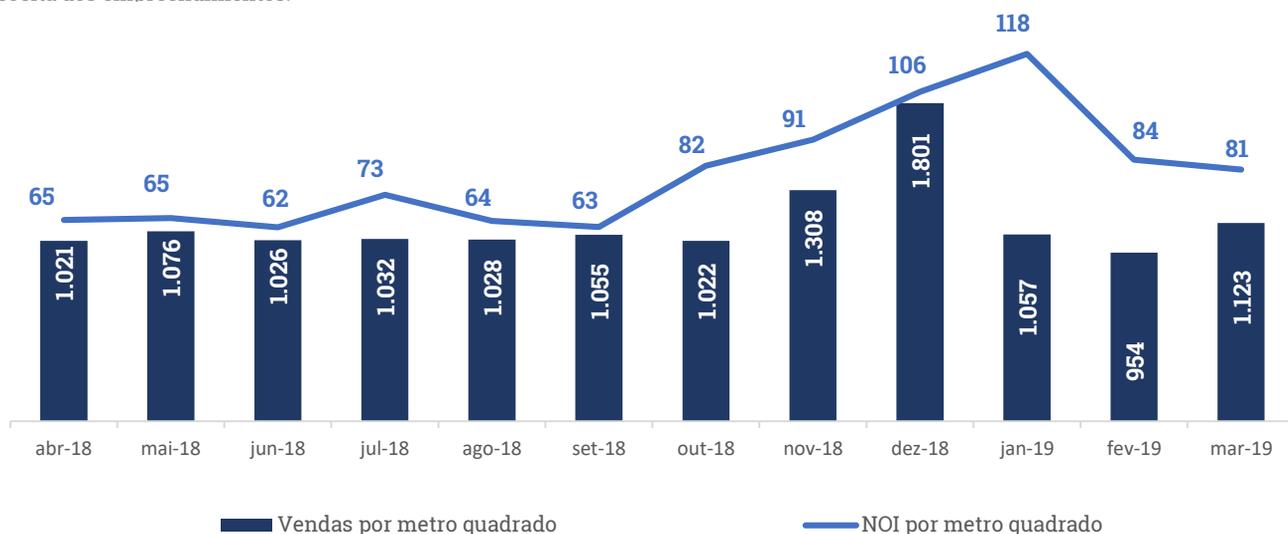


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais*	mar-19	2019	12 meses
ABL Total (m ²)	232.200	232.200 ¹	153.111 ¹
ABL Próprio (m ²)	62.188	62.188 ¹	40.221 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	287.257.440	803.787.309	3.431.769.754
Vendas Totais/m ² média (R\$)	1.123	1.045	1.125
NOI Caixa (R\$) médio	5.033.016	5.885.215	4.886.836
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	81	94	80
Vacância (% ABL) média	4,0%	3,8%	4,2%
Inadimplência Líquida (%) média	0,5%	1,1%	1,1%

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. ¹ Média do período. 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

—●— Vacância

—●— Inadimplência Líquida

Perguntas e Respostas

Histórico da Cobrança de Taxa de Gestão pelo XP Malls / Aumento de participação no Catarina Fashion Outlet

O XP Malls foi o primeiro fundo imobiliário de shoppings a cobrar uma taxa de administração que segue tabela regressiva, relacionada ao seu Valor de Mercado. Na visão da Gestora, o formato de um fundo imobiliário, mesmo que se utilize de uma gestão ativa, possibilita um ganho de escala conforme o Fundo aumenta de tamanho e esta foi a premissa utilizada na confecção do regulamento do Fundo.

Inicialmente o Fundo cobrava uma taxa de gestão de 0,95% a.a com o Valor de Mercado médio do mês de até R\$ 500 milhões. Com o Valor de Mercado entre R\$ 500 milhões e R\$ 1 bilhão a taxa seria de 0,85% a.a. A última faixa, após o Valor de Mercado atingir mais do que R\$ 1 bilhão na média do mês, tem a taxa de 0,75% a.a. Importante frisar que toda a taxa de administração é englobada neste valor, portanto já considera a parcela da Gestora, da Administradora e da Escrituradora.

Durante os meses de agosto e setembro de 2018, de modo a compensar o custo que foi incorrido pelo XP Malls no envio de uma Carta Consulta aos investidores, foi abdicada a parcela da taxa de administração referente à taxa da Gestora. Por entender que a Carta Consulta gerou um ônus fora do padrão para os investidores e de modo a estar alinhado com o interesse dos cotistas, a Gestora abriu mão exclusivamente de sua parcela no montante necessário para devolver ao Fundo o custo que a Carta gerou.

Em outubro de 2018, alinhado a um momento de mercado mais desafiador que coincidiu com a Oferta para a 2ª emissão de cotas do XP Malls, a Gestora decidiu dar um desconto de 0,2% a.a. sobre a sua parcela na taxa de administração pelo prazo de 2 anos. Ou seja, o valor pago à Administradora e Escrituradora manteve-se idêntico, enquanto a Gestora abriu mão de 0,2% a.a. no valor que seria seu. Com isso, o XP Malls terá o desconto mencionado até o mês de outubro/2020, quando então voltará a cobrar o valor normal na sua taxa de administração. Isso significa que, enquanto mantiver um Valor de Mercado médio superior a R\$ 1 bilhão (no momento atual isso representa ter uma cotação média de R\$ 105,43 na cota XPML11 durante o mês), a taxa de administração será de 0,55% a.a. até outubro/2020, sendo que, após esta data, voltará ao patamar de 0,75% a.a.

Em abr/19 o XP Malls anunciou que ampliará sua participação no Catarina Fashion Outlet, pelo valor de R\$ 111,9 milhões. Antes dono de 32,00% do shopping, o XP Malls possuirá 49,99% do empreendimento após a conclusão da transação que está sujeita a condições precedentes usuais em operações desta natureza. No dia 11 de abril foi pago sinal de R\$ 30 milhões e o XP Malls terá direito a todas as receitas provenientes do aumento de participação desde o dia 01 de abril de 2019.

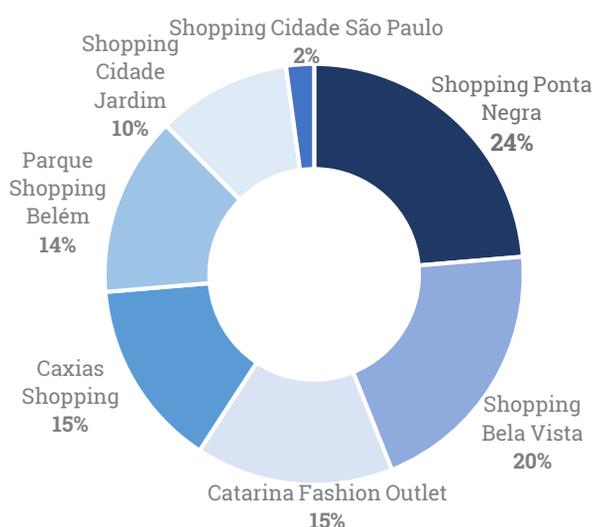
Shopping Centers

Carteira

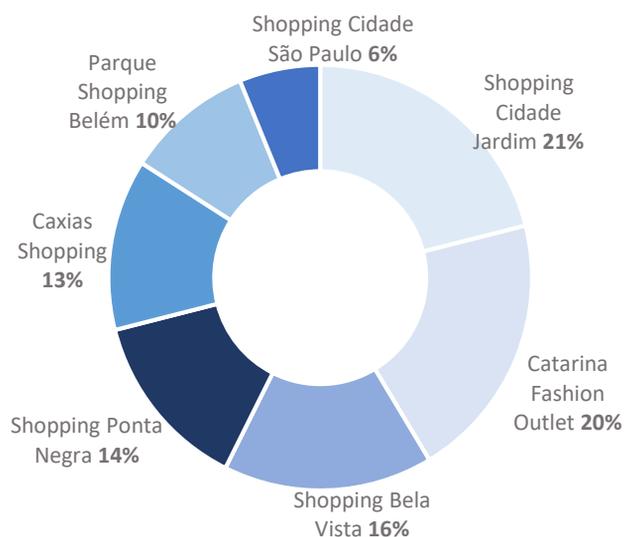
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 7 *shopping centers* os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 232.200 m² e aproximadamente 1.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 62.188 m².

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.

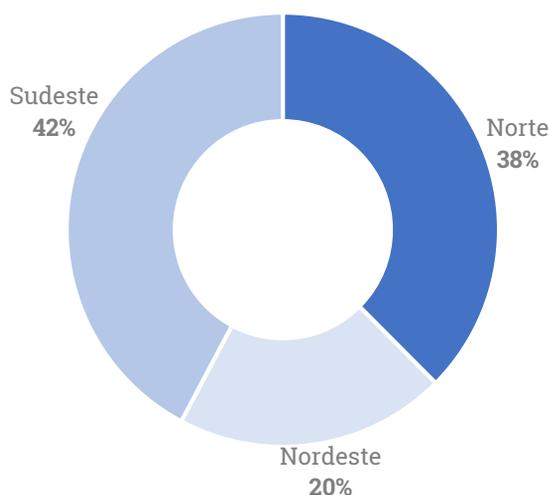
Shopping Centers (% de ABL)



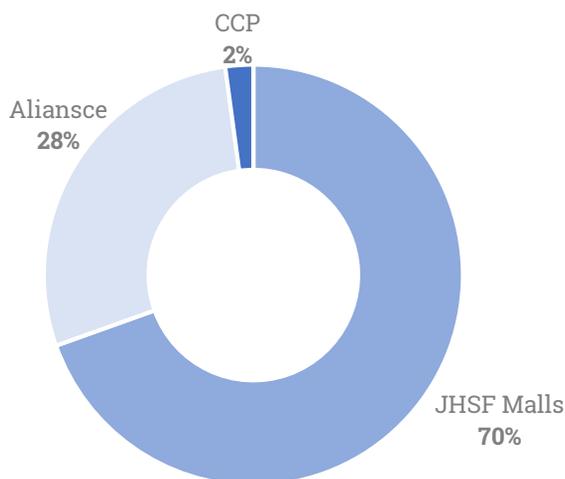
Shopping Centers (% NOI XP Malls mar/19)



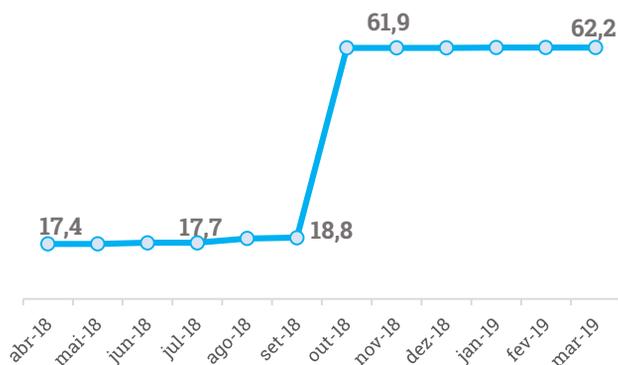
Diversificação Regional (% de ABL)



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**

** A partir do próximo mês será considerada participação de 49,99%*

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: **34.746 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: **38.256 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: **27.600 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.