

**xp** gestão de recursos  
acumular > rentabilizar > preservar

# XP MALLS FII

**Apresentação Trimestral de Resultados**

**2º Trimestre de 2018**

# Índice

---

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

Mercado Secundário

Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

# Carta do Gestor

---

## *Início do XP Malls FII – Aquisições bem sucedidas e pipeline quente para novas operações*

O XP Malls encerrou seu primeiro semestre de vida após o IPO terminado em 27/12/2017, quando foram emitidas 2.544.183 cotas e um total de R\$ 254,5 milhões captados. Neste semestre criamos nosso site de Relações com Investidores e procuramos estreitar o nosso relacionamento com os nossos cotistas. Recomendamos que todos se cadastrem em nosso Mailing de RI pelo site do Fundo.

No 1T18 o XP Malls concluiu a aquisição de 3 shoppings em duas operações distintas. Em 28/12/2017 o Fundo comprou 35% do Caxias Shopping, localizado no Rio de Janeiro, numa operação que representou aquisição de participação minoritária da Aliansce Shopping Centers que permanece como acionista majoritário do empreendimento com 65%, gerando alinhamento de interesse entre a administração e os sócios do ativo.

No dia 15/03/2018 foi concluída a aquisição de duas participações minoritárias de propriedade da Cyrela Commercial Properties (CCP). O Fundo adquiriu 25% do Parque Shopping Belém, que fica na capital paraense, administrado pela Aliansce Shopping Centers, mesmo administrador do Caxias Shopping e que detém participação majoritária no ativo com 75%. No mesmo dia, o Fundo comprou 8% do Shopping Cidade São Paulo – localizado no coração da capital, a Avenida Paulista – este administrado pela própria CCP, também detentora de 92% do empreendimento.

As três aquisições representaram a alocação de capital da 1ª Emissão de Cotas do XP Malls em linha com a estratégia de investimentos do Fundo, sendo os principais pilares: 1) a participação em shoppings que sejam administrados por grandes empresas do setor, sócias nos ativos e que sejam preferencialmente de capital aberto, garantindo alto nível de governança corporativa; 2) a diversificação regional (shoppings no RJ, SP e PA); 3) shoppings localizados em capitais dos seus respectivos Estados e dominantes em suas áreas de influência; 4) a diversificação entre administradores.

A alocação de capital da 1ª Emissão de Cotas também mostrou a agilidade e eficiência nas negociações, com a conclusão em menos de três meses desde a captação dos recursos até o efetivo desembolso das primeiras parcelas. O portfólio atual demonstra características que são vistas pela gestão do Fundo como um equilíbrio correto entre resiliência (exemplificado pelo Shopping Cidade São Paulo) e potencial de crescimento (Caxias Shopping e Parque Shopping Belém). Com isso, o Fundo está preparado para adversidades que possam vir a ocorrer na economia nacional, choques de consumo e uma eventual desaceleração nas vendas do varejo brasileiro, visto que os empreendimentos demonstraram neste primeiro semestre um bom desempenho mesmo num momento ainda difícil para a economia após a recessão vivida nos últimos anos.

O gestor do Fundo permanece atento à boas oportunidades de negócios e firmou com a JHSF Participações, uma carta de intenções vinculante para aquisição de participação minoritária nos shoppings administrados pela empresa: Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion *Outlet*, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra; e no Cidade Jardim Shops, projeto em desenvolvimento no coração do bairro Jardins em São Paulo com previsão de inauguração no 1º semestre de 2019. A aquisição ainda não foi concluída e depende da captação de novos recursos no mercado. Entendemos que os empreendimentos consolidam a qualidade do portfólio do XP Malls, garantindo crescimento e resiliência no longo prazo, e com grande exposição ao mercado de São Paulo.

# Índice

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

Mercado Secundário

Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

# Destaques do Trimestre

Portfólio resiliente, com indicadores operacionais fortes – entrada no IFIX e aumento do nº de cotistas

## Destaques Operacionais 2T18

SSS: +2,3%

SSR: +0,9%

Vendas totais: +6,2% vs. 2T17

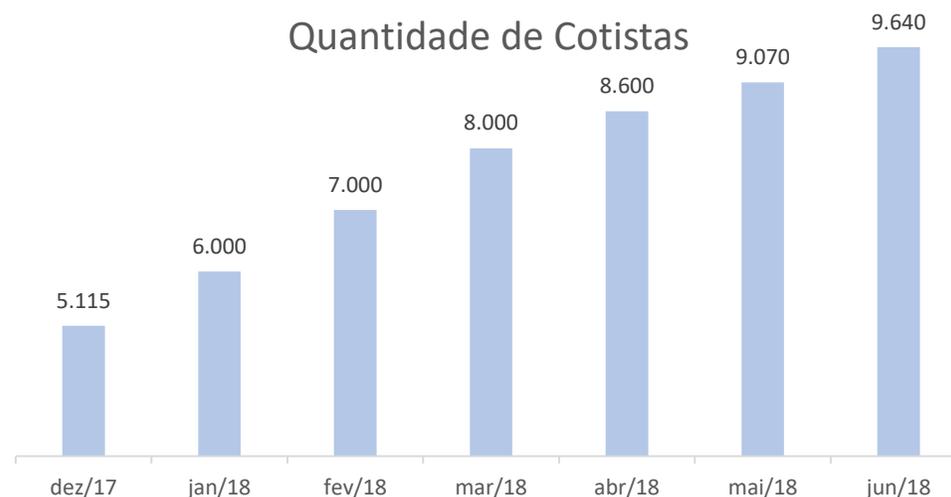
Vendas/m<sup>2</sup>: +4,7% vs. 2T17

Taxa de Ocupação: 96,2%

Inadimplência Líquida: 2,0%

## Mercado de Capitais

- Desde o lançamento do Fundo o número de cotistas aumentou consideravelmente, chegando a 9.640 em junho/2018;
- Volume médio diário de negociação de R\$894 mil no 1º semestre de 2018, contribuindo para a liquidez do papel na bolsa;
- XPML11 passou a integrar a carteira teórica do IFIX no 2º trimestre de 2018, tendo presença em 100% dos pregões desde seu lançamento.



# Índice

---

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

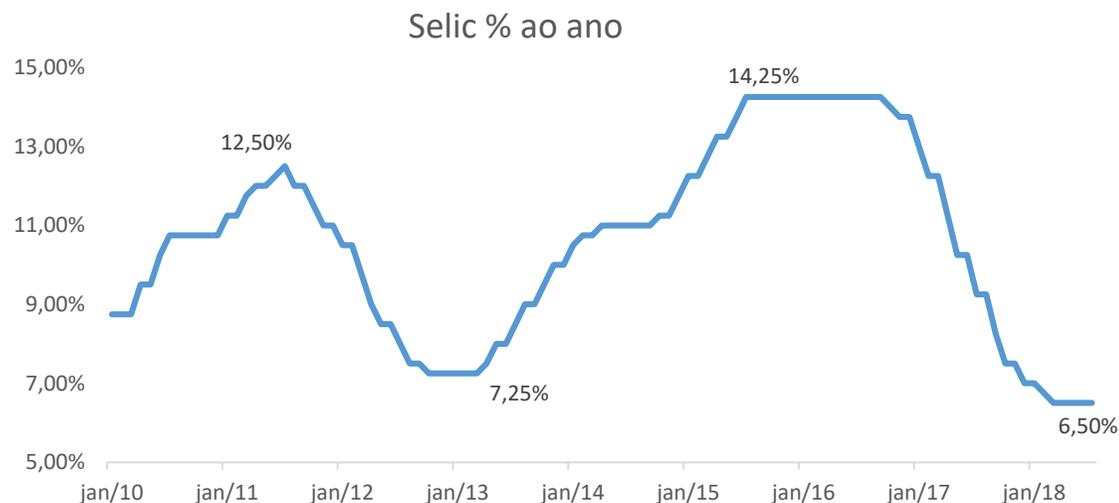
Mercado Secundário

Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

# Cenário Macroeconômico

## Manutenção da taxa Selic e recuperação do nível de confiança do consumidor

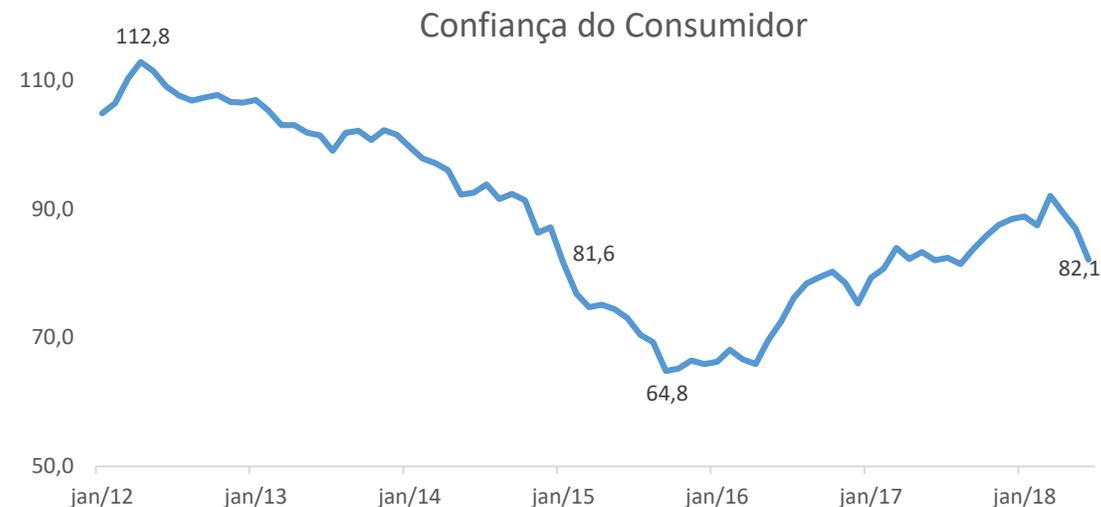


Fonte: Banco Central do Brasil

No mês de maio de 2018, após um ciclo de 12 quedas consecutivas na Selic, o Banco Central do Brasil decidiu manter a taxa em 6,50% a.a.

Isto representou o fim do maior ciclo de quedas da taxa básica de juros na história do país e demonstra o baixo nível de atividade que a economia brasileira enfrentou durante os anos mais agudos da crise (2015-2016).

Da mesma forma, os efeitos da queda dos juros ainda não foram sentidos em sua totalidade, e uma recuperação do consumo e da atividade varejista como um todo pode ser esperada para os próximos meses.



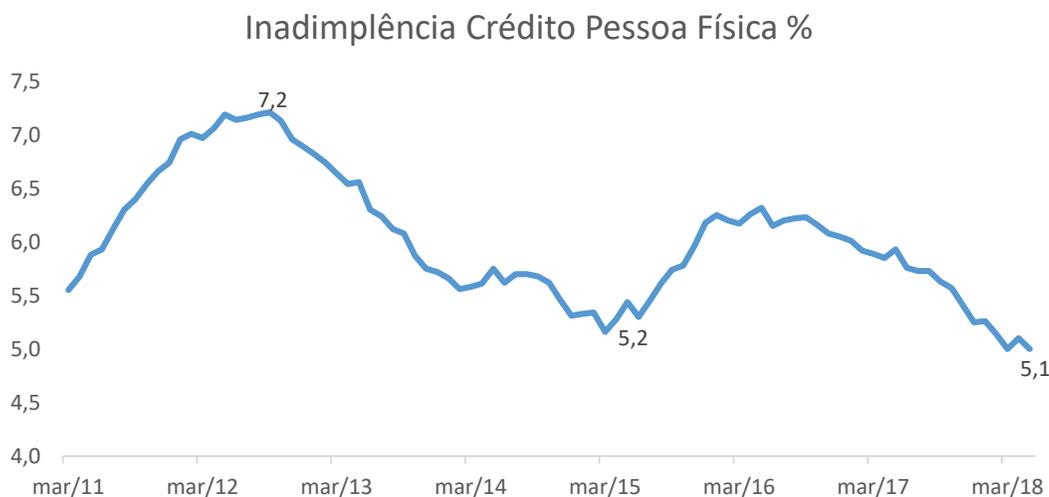
Fonte: FGV

Indicador que evidencia o impacto do ciclo de quedas da taxa Selic é a Confiança do Consumidor. A confiança do consumidor brasileiro apresentou forte recuperação desde meados de 2016 e chega a junho/2018 em níveis próximos ao atingido em janeiro/2015.

Apesar desta melhora, é possível identificar a queda nos últimos dois meses, motivada principalmente pela greve dos caminhoneiros no final de maio/2018, que impactou o índice referente à situação atual da economia (que compõe o indicador de Confiança) e o cenário político ainda sem clareza quanto ao candidato que terá melhores condições de ascender à presidência no próximo ano.

# Cenário Macroeconômico

## Queda da inadimplência do crédito à pessoa física e recuperação das vendas do varejo brasileiro

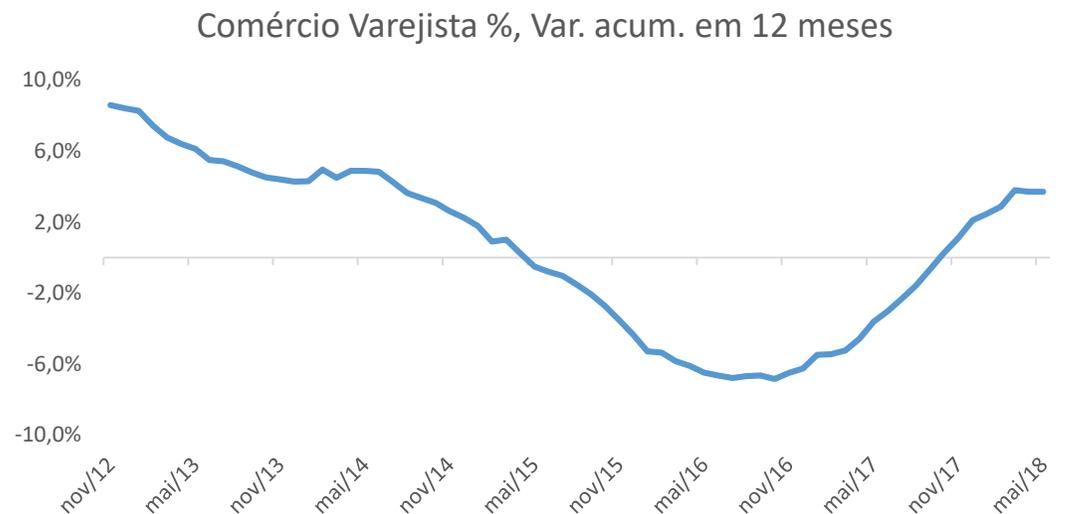


Fonte: Banco Central do Brasil

Depois de viver os piores anos da crise econômica e política no Brasil entre os anos de 2015-2016, o crédito à Pessoa Física começa a ganhar fôlego novamente.

De volta aos níveis históricos de inadimplência próximos a 5%, o crédito ao consumidor atinge patamares estabilizados de concessão e os principais bancos de varejo do país relatam maior ânimo para a tomada de crédito por parte dos consumidores.

A recuperação deste indicador terá reflexo considerável na indústria de shoppings com aumento de vendas e do fluxo de consumidores e veículos nos empreendimentos.



Fonte: IBGE

A recuperação do crédito, exacerbada pelo ciclo de queda da Selic, produziu efeitos consideráveis no varejo brasileiro.

Após anos de muito desgaste com o fechamento de lojas e vendas em queda, desde o início de 2017 já foram vistos os primeiros sinais da recuperação. Com uma sequência de altas das vendas comparadas aos 12 meses anteriores, no início de 2018 atingimos o fim do ciclo de quedas desta comparação.

Isto representa uma forte recuperação do consumo das famílias, verificado em diversos setores da economia presentes nos shopping centers.

# Índice

---

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

Mercado Secundário

Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

# Resultado do Fundo – Distribuição de Rendimentos

100% do resultado distribuído como rendimento aos cotistas no semestre

Fluxo Financeiro	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	1S 2018
<b>Receitas</b>	<b>1.526.632</b>	<b>1.503.124</b>	<b>1.460.582</b>	<b>1.625.061</b>	<b>1.424.537</b>	<b>1.207.315</b>	<b>8.747.251</b>
Receita Imobiliária	546.613	598.845	762.968	1.083.763	1.102.671	1.010.722	5.105.582
Receita LCI / Renda Fixa	980.019	904.280	697.614	541.298	321.866	196.593	3.641.670
<b>Despesas</b>	<b>-222.996</b>	<b>-243.433</b>	<b>-181.241</b>	<b>-214.544</b>	<b>-233.866</b>	<b>-468.690</b>	<b>-1.564.770</b>
Despesas Operacionais	-222.996	-243.433	-181.241	-214.544	-233.866	-468.690	-1.564.770
Reserva de contingência	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>1.303.636</b>	<b>1.259.691</b>	<b>1.279.341</b>	<b>1.410.518</b>	<b>1.190.671</b>	<b>738.625</b>	<b>7.182.482</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>1.303.636</b>	<b>1.259.691</b>	<b>1.279.341</b>	<b>1.340.518</b>	<b>1.260.671</b>	<b>738.625</b>	<b>7.182.482</b>
Distribuição / cota	0,51	0,50	0,50	0,53	0,50	0,29	0,47
<b>% Distribuição</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>106%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2.544.183</b>						

# Resultado do Fundo – Rentabilidade

XP Malls FII	30/06/2018	1º Semestre2018
Patrimônio Líquido	289.938.302	252.209.564
Valor Patrimonial da Cota	113,96	99,13
Valor Mercado da Cota	96,82	101,53

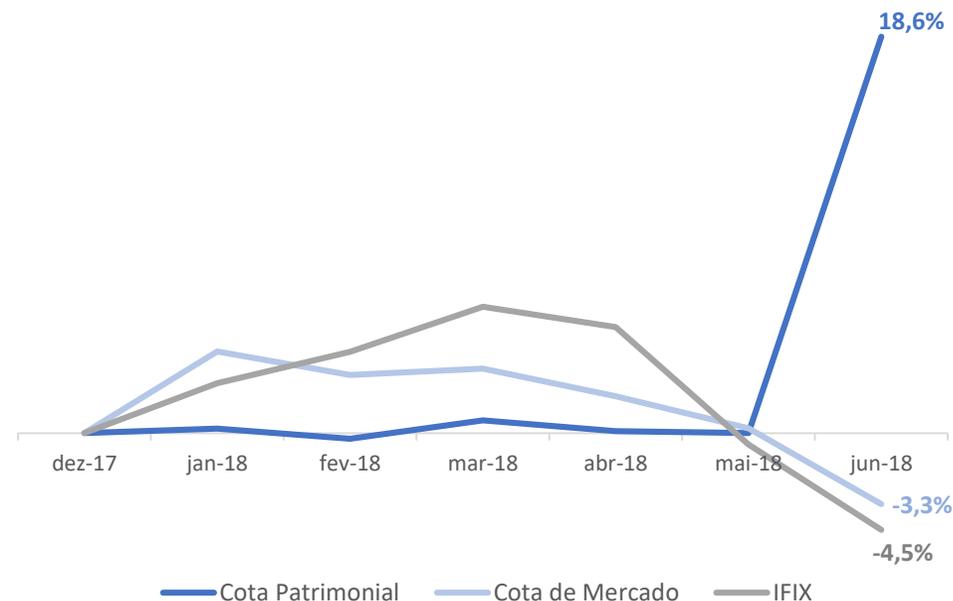
Média do período

XP Malls FII	1º Semestre2018
Ganho de capital bruto	-3,07%
TIR Bruta (% a.a.)	-1,54%
Retorno Total Bruto	-2,77%
IFIX	-4,54%
Diferença vs IFIX	1,77%

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. Para o cálculo da TIR Bruta foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo em 31 de dezembro de 2017 e o desinvestimento em 30 de junho de 2018.

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.

Evolução XP Malls e IFIX



Durante o semestre o XP Malls passou a maior parte do tempo em terreno positivo quando comparado à sua cota de emissão. No último mês, em função de um cenário macroeconômico mais desafiador, diminuição da liquidez das cotas no mercado e um aumento da curva de juros, a cota de mercado sofreu uma queda. Apesar disso, o fundo ainda performou melhor que o IFIX no período. Em relação à cota patrimonial, a mesma teve ganho expressivo em junho com a reavaliação dos ativos (conforme descrito no próximo slide).

# Resultado do Fundo – Reavaliação de Ativos

*NAI Brazil concluiu reavaliação anual dos ativos do Fundo com aumento no valor patrimonial dos 3 shoppings*

Toda aquisição de um imóvel por parte do Fundo é precedida por um laudo de avaliação do ativo a ser adquirido. No caso do XP Malls, a primeira aquisição do Fundo foi o Caxias Shopping, com a transação sendo concluída no final de dezembro/2017.

No final do trimestre seguinte foi concluída a aquisição do Shopping Cidade São Paulo e Parque Shopping Belém. As aquisições foram concluídas em 15/03/2018 simultaneamente.

Demonstramos ao lado a valorização que os ativos tiveram nos seus laudos desde as suas respectivas aquisições até a reavaliação anual obrigatória.

Anualmente, no mês de junho (término do exercício fiscal do XP Malls), o Fundo passa pelo processo de reavaliação dos seus ativos. Neste ano os laudos de reavaliação foram feitos pela NAI Brazil.

As premissas são discutidas entre o avaliador, gestor e administrador, e os laudos são auditados pelos auditores externos do Fundo.

O aumento no valor dos ativos é um reflexo da melhora no desempenho dos mesmos e de uma expectativa de recuperação econômica no país nos próximos anos, além da queda da taxa de juros do país que resulta numa menor taxa de desconto para os fluxos projetados de cada ativo.

Avaliação para aquisição			
Shopping	Avaliadora	Data Avaliação	Valor do Ativo (100%)
Caxias Shopping	Cushman & Wakefield	dezembro/17	R\$225.000.000
Parque Shopping Belém	NAI Brazil	março/18	R\$233.052.000
Shopping Cidade São Paulo	NAI Brazil	março/18	R\$794.461.000

Avaliação anual obrigatória (realizada sempre nos meses de junho)				Variação no valor do ativo
Shopping	Avaliadora	Data Avaliação	Valor do Ativo (100%)	
Caxias Shopping	NAI Brazil	junho/18	R\$318.950.000	 41,8%
Parque Shopping Belém	NAI Brazil	junho/18	R\$263.066.000	 12,9%
Shopping Cidade São Paulo	NAI Brazil	junho/18	R\$795.775.000	 0,2%

A tabela acima demonstra o valor dos empreendimentos na base 100%. O Fundo detém participação de 35% do Caxias Shopping, 25% do Parque Shopping Belém e 8% do Shopping Cidade São Paulo

# Resultado do Fundo – Caixa e Obrigações a Pagar

*Parcelamento das aquisições – estratégia para combinar resultado operacional com receita financeira*

Caxias Shopping	Data Parcela	Valor R\$
1ª Parcela	28/12/2017	R\$32.800.000 ✓
2ª Parcela	04/01/2018	R\$37.777.363 ✓
3ª Parcela	28/02/2019	R\$2.000.000
		<b>R\$72.577.363</b>

Parque Shopping Belém	Data Parcela	Valor R\$
1ª Parcela	15/03/2018	R\$35.000.000 ✓
2ª Parcela	15/05/2018	R\$22.600.000 ✓
		<b>R\$57.600.000</b>

Shopping Cidade São Paulo	Data Parcela	Valor R\$
1ª Parcela	14/05/2018	R\$32.400.000 ✓
2ª Parcela	A definir	R\$30.000.000
		<b>R\$62.400.000</b>

Descrição	Saldo
Conta Corrente do Fundo	R\$293
Cotas de Fundo Imobiliário	R\$3.522.592
Letra de Crédito Imobiliário	R\$16.557.535
Cotas de Fundo de Renda Fixa	R\$39.398.840
<b>Total de Disponibilidades</b>	<b>R\$59.479.261</b>

De modo a otimizar o resultado do Fundo para seus cotistas, o XP Malls FII busca negociar nas aquisições o parcelamento do pagamento. Com isto, desde o momento inicial da aquisição, o Fundo passa a receber a sua participação na receita operacional do shopping (NOI) e, enquanto não desembolsa as parcelas, recebe também receita financeira sobre a parcela não desembolsada, distribuindo este resultado a seus cotistas.

Em relação às aquisições realizadas até o momento o XP Malls ainda não desembolsou a 3ª parcela do Caxias Shopping, que vence em 28/02/2019, e a 2ª parcela do Shopping Cidade São Paulo que aguarda a conclusão de condições precedentes por parte do vendedor.

Em 30/06/2018 o XP Malls possuía um saldo em aplicações com liquidez imediata próximo a R\$ 39,4 milhões, considerando o valor aplicado em Fundo de Renda Fixa e em conta corrente.

Em termos de alocações estratégicas com maior rentabilidade, o Fundo detinha cotas de FIIs e uma Letra de Crédito Imobiliário, que somadas chegavam a R\$ 20,1 milhões

# Índice

---

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

Mercado Secundário

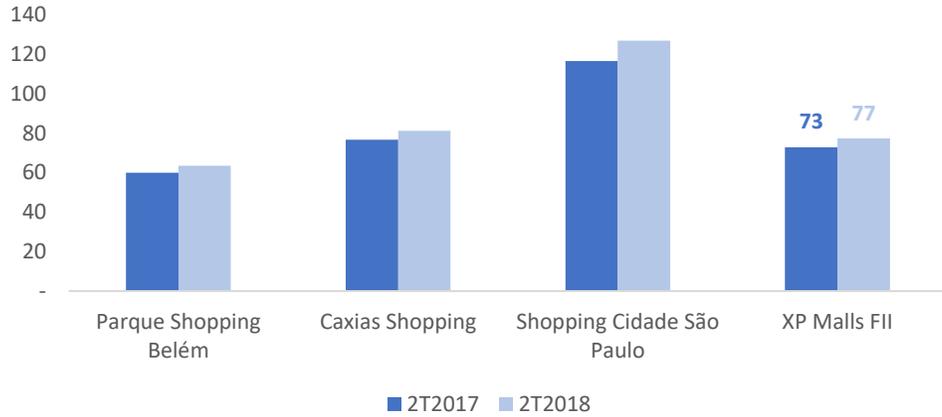
Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

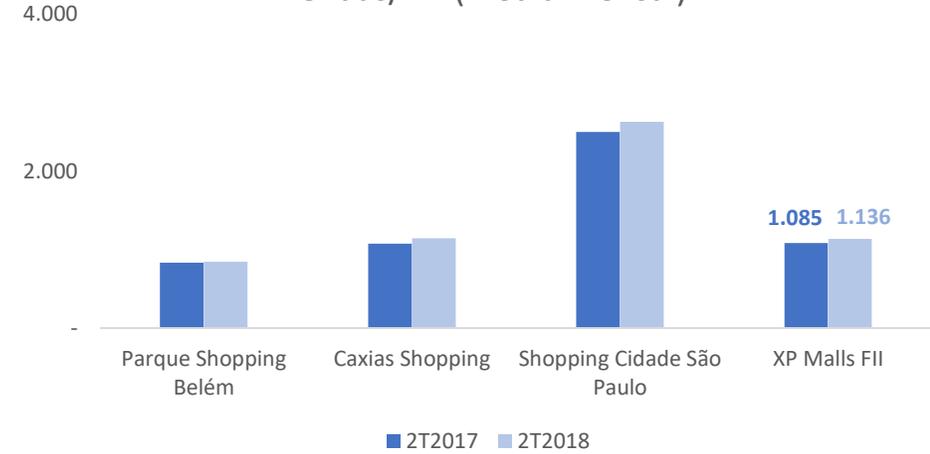
# Indicadores Operacionais

Vendas Totais; Vendas/m<sup>2</sup>; Taxa de Ocupação; Inadimplência Líquida

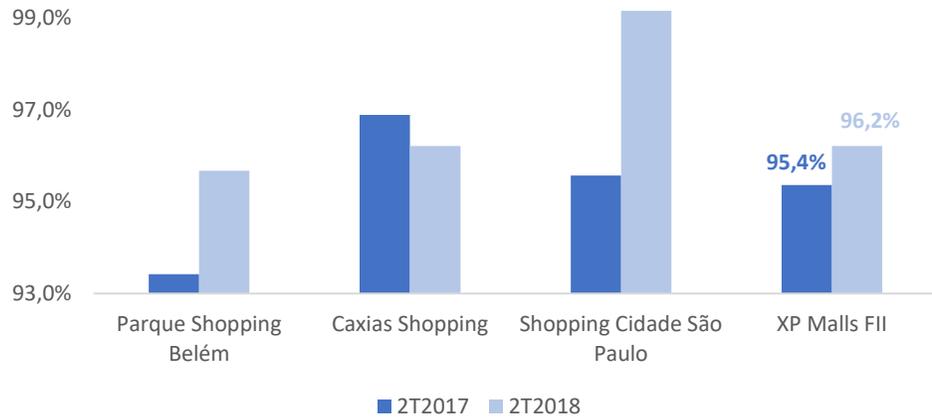
### Vendas Totais (R\$ milhão)



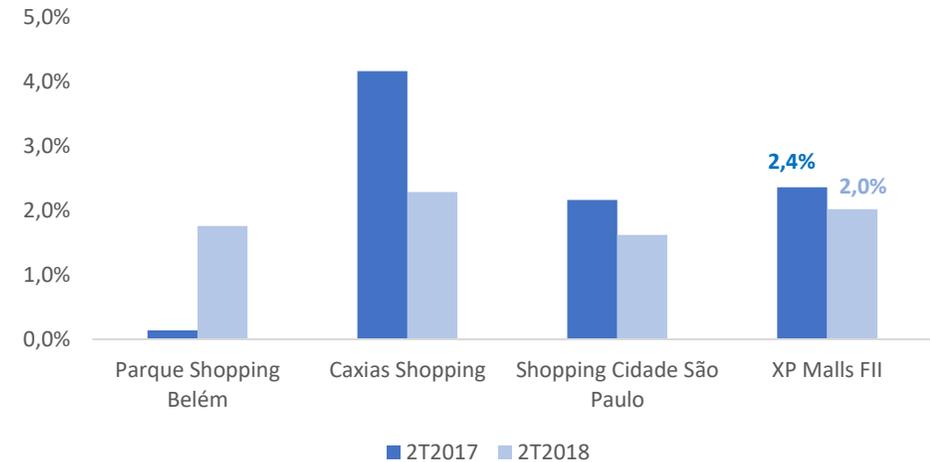
### Vendas/m<sup>2</sup> (média mensal)



### Taxa de ocupação média (% ABL)

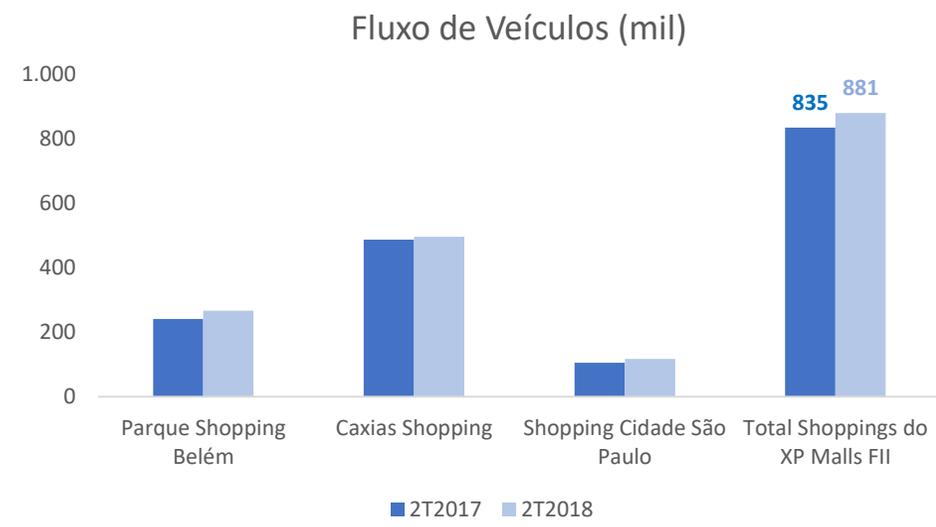
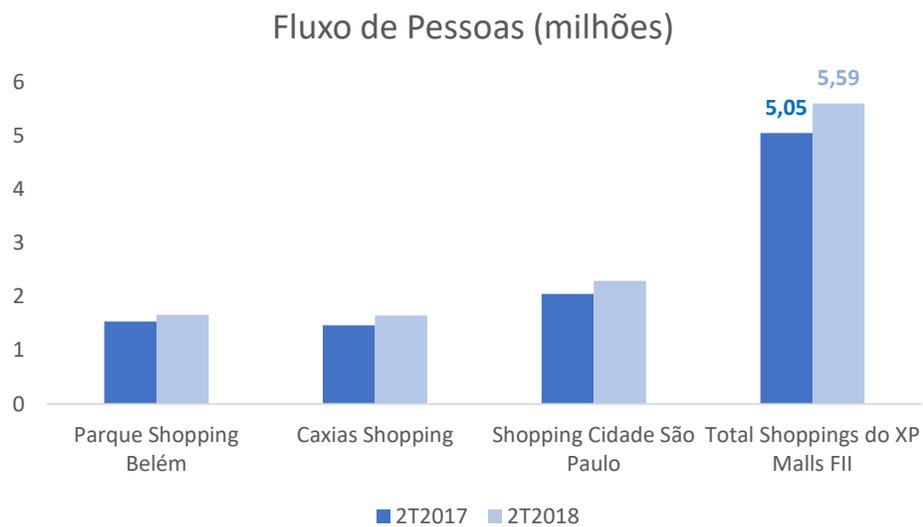
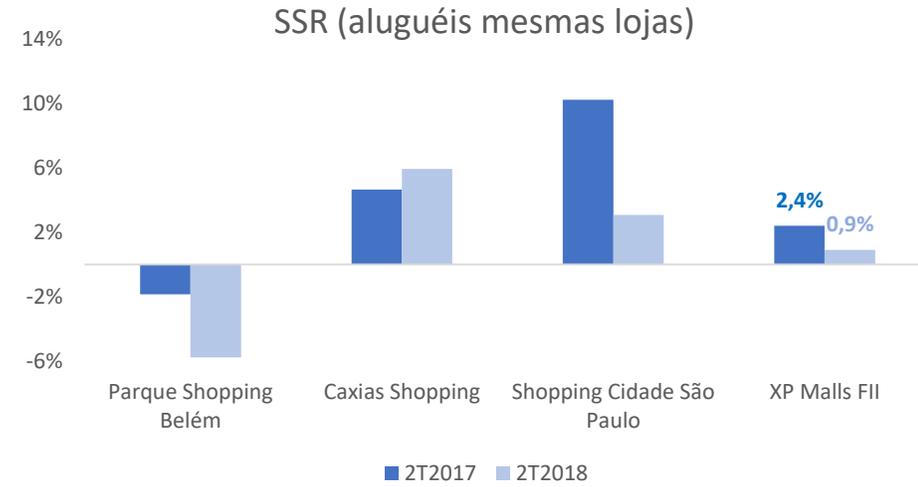


### Inadimplência Líquida



# Indicadores Operacionais

SSS (vendas mesmas lojas); SSR (aluguéis mesmas lojas); Fluxo de Pessoas; Fluxo de Veículos



# Índice

---

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

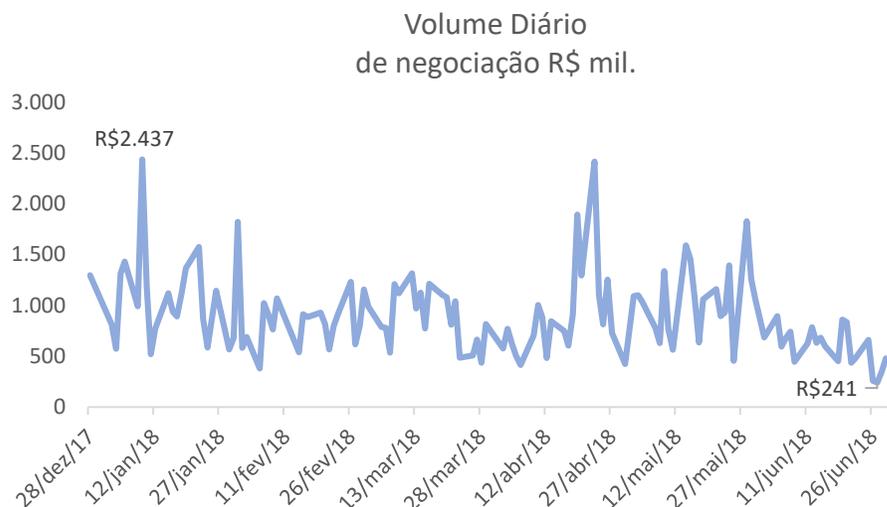
Mercado Secundário

Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

# Mercado Secundário

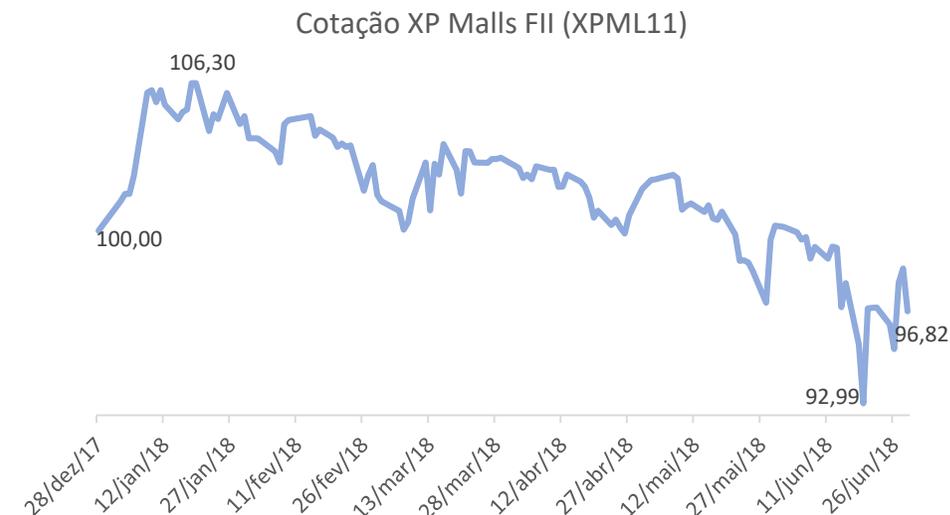
Volume de negociações; Cotação XP Malls; Perfil dos Cotistas do Fundo



Volume Diário (R\$ mil.)	
Médio	R\$894
Máximo	R\$2.437
Mínimo	R\$241

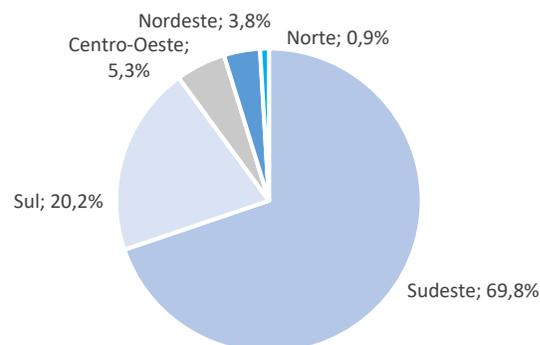
Preço Fechamento	
Médio	R\$101,74
Máximo	R\$106,30
Mínimo	R\$92,99



Tipo de Investidor do XP Malls



Investidores do XP Malls por região do país



O XP Malls foi lançado em 27/12/2017 com cota **R\$ 100,00**. Atingiu a máxima de **R\$ 106,30** ainda no primeiro mês, impactado pelo cenário de juros baixo e divulgação da aquisição do Caxias Shopping.

Teve um preço médio de **R\$ 101,74** durante os primeiros 6 meses e encerrou o semestre no valor de **R\$ 96,82**, impactado pelo aumento da curva de juros no mercado e incertezas políticas acerca das próximas eleições presidenciais.

# Índice

---

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

Mercado Secundário

Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

# Aconteceu no Caxias Shopping

Destaque para o Circo Patati Patatá e eventos relacionados ao Dia das Mães e Copa do Mundo



Abril

Parque Patati Patatá Show



O Circo atraiu excelente público e o shopping verificou aumento de fluxo no período das apresentações. Foi realizada troca de vouchers de R\$ 100,00 em compras por 1 ingresso infantil – 6.138 trocas.

Maio

Mãe, Amor Infinito



Realizada em 2017, a ação “Mãe, Amor Infinito”, no formato “Comprou – Ganhou” teve nova versão e apresentou aumento de 148% na participação dos clientes e 113% em notas trocadas em comparação com o ano anterior.

Junho

Transmissão dos Jogos e Troca de Figurinhas



Jogos foram transmitidos aos clientes do shopping e a troca de figurinhas foi um sucesso. Até mesmo depois do fim da Copa o local de trocas permaneceu cheio nos finais de semana.

# Aconteceu no Shopping Cidade São Paulo

Além dos eventos realizados pelo shopping, destaque para a inauguração do restaurante Madero no 1T18



Abril

Tilt Brush by Google



Foi realizado um evento de tecnologia, o “Lemonade Experience” com a experiência Tilt Brush by Google. A experiência proporcionou aos participantes, através de um dispositivo, selecionar cores e pincéis para criação de artes multi-dimensionais em realidade virtual. Houve o crescimento de 10% em fluxo de pessoas, 8% em fluxo de veículos e 5% em vendas no período.

Maio

Promoção Dia das Mães



A campanha surpreendeu ao proporcionar ao cliente um prêmio com uma experiência completa. Cada R\$350,00 em compras correspondia a um cupom para 2 sorteios: 1 viagem a Dubai com acompanhante e 1 joia customizada.

Junho

Arena Futebol



Com o objetivo de atrair fluxo, aumentar as conversões de vendas e oferecer um espaço confortável com várias atividades, como trocas de figurinhas, video-games, mesas de pebolins, futebol de botão e transmissões dos jogos da Copa do Mundo, foi montada a Arena Futebol com 200m<sup>2</sup> tematizados e gratuito para todos os clientes e lojistas.

# Aconteceu no Parque Shopping Belém

Eventos regionais impulsionaram as ações de marketing do Parque Shopping Belém no 2º trimestre de 2018



## Abril

Festival de Cultura Paraense Feirão de Imposto de Renda



Em abril foi realizada a Feira de Cultura Paraense no shopping, atraindo um volume considerável de pessoas para as apresentações em horários que, historicamente, o shopping apresenta menor fluxo. Além disso, foi realizado o Feirão de Imposto de Renda, onde foram resolvidas pendências e dúvidas em relação ao IR de 2017. No mês, o fluxo de pessoas foi 7,1% maior que o do ano anterior, enquanto de veículos foi de 5,5% na mesma comparação.

## Maio

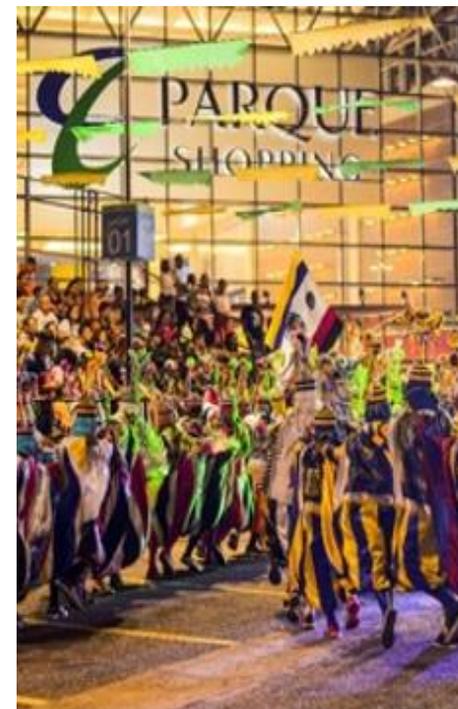
Campanha de Dia das Mães



Shopping realizou promoção “compre-ganhe” que foi um sucesso! Mais de 3.000 kits trocados em 20 dias. Fluxo de pessoas subiu 19,3% na comparação com mai/2017 e o aumento do fluxo de veículos chegou a expressivos 27%.

## Junho

Forrozão de Todos os Santos Namorados + Copa do Mundo



Em junho foi realizada promoção “compre-ganhe” que combinou o dia dos namorados com a Copa do Mundo. A promoção teve mais de 3.000 camisas trocadas em 28 dias. Também neste mês foi realizado o evento “Forrozão de Todos os Santos”, que reuniu mais de 50 atrações entre quadrilhas juninas e várias bandas musicais. Ocorrido no estacionamento do Shopping, gerou aumento no fluxo de pessoas de 4,5% e no fluxo de veículos de 10,0%.

# Expansão do Parque Shopping Belém

No dia 08 de agosto a Aliansce anunciou a expansão do Parque Shopping Belém



- Incremento de 8,4 mil m<sup>2</sup> de ABL Total (sendo a primeira fase de 5,0 mil m<sup>2</sup>);
- ABL 100% comercializada e com três grandes operações de serviço: UNAMA (faculdade privada), IPOG (instituto de pós-graduação) e academia Selfit;
- CAPEX de R\$1,5M para o Fundo\*;
- TIR projetada de 24,0%, real e desalavancada.



Operação	ABL (m <sup>2</sup> )	Previsão de Inauguração
<b>Fase I</b>		
UNAMA	2.641	1T19
Selfit	1.292	4T18
IPOG	1.064	4T18
<b>Total Fase I</b>	<b>4.997</b>	

- UNAMA: a Universidade da Amazônia, do grupo Ser Educacional, inaugurará o seu segundo campus em Belém. As aulas ocorrerão em três turnos diários, de segunda a sexta, com capacidade máxima de 1.300 alunos por turno;
- IPOG: o instituto de pós-graduação está presente em todos os estados do Brasil e será o segundo campus da cidade, com a capacidade de atender até 1.700 alunos por mês;
- Selfit: a rede de academias está presente em todos os estados do Nordeste e será uma das primeiras do estado do Pará, oferecendo mais uma opção de serviço e lazer para a região. A expectativa é de atender 1.500 alunos diariamente.

\*Fundo já possui os recursos necessários em seu caixa para arcar com o Capex

# Índice

---

Carta do Gestor

Destaques do Trimestre

Cenário Macroeconômico

Resultado do Fundo

Indicadores Operacionais

Mercado Secundário

Aconteceu nos shoppings do XP Malls

Sobre o XP Malls FII

# Porfólio Atual

*Diversificação regional e de administradores dos empreendimentos são pilares do XP Malls FII*

## Caxias Shopping

**Participação:** 35,0%

**ABL:** 25.558 m<sup>2</sup>

**Administração:** Aliansce Shopping Centers

**Principais características:**

Inauguração: 11/11/2008

Aquisição: 28/12/2017

Perfil consumidor: B/C

## Shopping Cidade São Paulo

**Participação:** 8,0%

**ABL:** 16.619 m<sup>2</sup>

**Administração:** Cyrela Commercial Properties

**Principais características:**

Inauguração: 30/04/2015

Aquisição: 14/03/2018

Perfil consumidor: A/B

## Parque Shopping Belém

**Participação:** 25,0%

**ABL:** 28.676 m<sup>2</sup>

**Administração:** Aliansce Shopping Centers

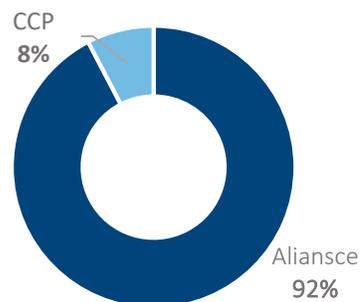
**Principais características:**

Inauguração: 25/04/2012

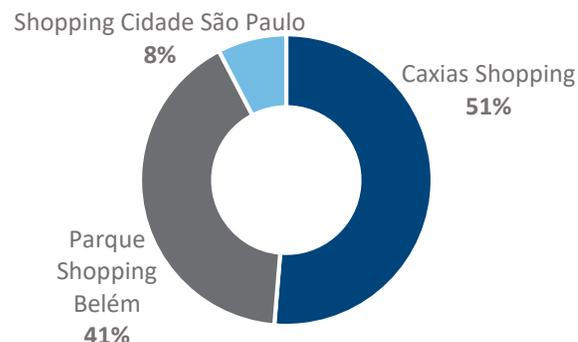
Aquisição: 14/03/2018

Perfil consumidor: B/C

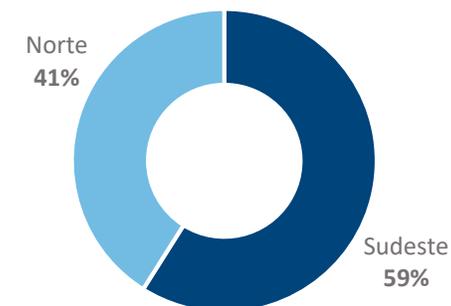
% Portfólio Atual por Administrador



% do Portfólio Atual (ABL m<sup>2</sup> própria)



Diversificação Regional (ABL m<sup>2</sup> própria)



DUQUE DE CAXIAS - RJ

## CAXIAS SHOPPING

Participação: 35,0%

ABL: 25.558 m<sup>2</sup>

Administração: Aliansce Shopping Centers

### Principais características:

Inauguração: 11/11/2008

Aquisição: 28/12/2017

Perfil consumidor: B/C

Vendas/m<sup>2</sup> (2017): 1.112/m<sup>2</sup>

### Highlights:

- Localizado às margens da Rodovia Washington Luiz, que liga o RJ à região serrana, Dutra, Av. Brasil, Linha Vermelha e Linha Amarela;
- Área de influência de 1,5 milhões de habitantes;
- Potencial de 11.917 m<sup>2</sup> de expansão.



SÃO PAULO - SP

## SHOPPING CIDADE SÃO PAULO

Participação: 8,0%

ABL: 16.619 m<sup>2</sup>

Administração: Cyrela Commercial Properties

### Principais características:

Inauguração: 30/04/2015

Aquisição: 14/03/2018

Perfil consumidor: A/B

Vendas/m<sup>2</sup> (2017): 2.445/m<sup>2</sup>

### Highlights:

- Localizado na Av. Paulista, centro financeiro e uma das regiões mais valorizadas de SP;
- Complexo multi-uso, com torre comercial alugada para o BB sobre o shopping;
- Elevado fluxo de pessoas (mais de 800 mil visitantes por mês);
- Projeto com certificação LEED Gold.



**BELÉM - PA**

## **PARQUE SHOPPING BELÉM**

**Participação: 25,0%**

**ABL: 28.676 m<sup>2</sup>**

**Administração: Aliansce Shopping Centers**

### Principais características:

**Inauguração: 25/04/2012**

**Aquisição: 14/03/2018**

**Perfil consumidor: B/C**

**Vendas/m<sup>2</sup> (2017): 805/m<sup>2</sup>**

### Highlights:

- Localizado na principal área de desenvolvimento da cidade;
- Estação de BRT inaugurará na frente do shopping no 2S18;
- Complexo multi-uso, com 2 torres comerciais interligadas ao shopping;
- Potencial de 19.792 m<sup>2</sup> de expansão.

**PARQUE  
SHOPPING**



# Contatos XP Malls FII

---

**Gestão XP Malls FII**  
[xpmalls@xpasset.com.br](mailto:xpmalls@xpasset.com.br)

**Pedro Carraz**  
**+55 11 3075-0494**

**Felipe Teatini**  
**+55 11 3027-2315**

**Site de Relações com Investidores:**  
<http://xpmalls.com.br/>

# Glossário | Disclaimer

**Área Bruta Locável ou 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.

**ABL Próprio:** Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo no shopping.

**CAGR:** *Compound Annual Growth Rate*, ou Taxa composta de crescimento anual.

**CAPEX:** *Capital Expenditure*, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um *Shopping Center*.

**Custo de Ocupação:** Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (condomínio) + fundo de promoção dividido pelas vendas totais, ou seja, é o custo total de uma loja como percentual de vendas.

**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.

**Net Operating Income ou NOI:** Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do *Shopping Center* (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do *Shopping Center* (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).

**NOI Caixa:** NOI do *Shopping Center* já descontada a inadimplência líquida do período.

**Same Store Sales ou SSS:** Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

**Same Store Rent ou SSR:** Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

**Taxa de Ocupação:** ABL total alugado dividido pela ABL total.

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@XPGESTAO.COM.BR

