



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 B3:

XPML11

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.410.749.523

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., resultado do desconto de 0,20% aplicado na taxa de gestão, válido até out/20 por decisão do gestor. Regulamento prevê taxa de 0,75% a.a escalonado.

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 agosto de 2019 manteve a tendência de crescimento nos números do portfólio do XP Malls, ainda que sensivelmente menores que os vistos ao longo de 2019.

Em 2018 a indústria de shoppings sofreu alguns percalços no 2º trimestre, gerados, num primeiro momento pela greve dos caminhoneiros, sendo seguido pela copa do mundo e o cenário político conturbado. Este momento, durante o ano passado, foi superado em agosto/18 e consequentemente uma demanda que estava reprimida foi vista nos shoppings naquele mês. Com isso, a comparação anual em alguns shoppings foi negativa, principalmente pelo fator da base de comparação maior.

Ainda assim, o portfólio em seus principais shoppings segue demonstrando a qualidade de sua diversificação, tendo atingido um crescimento de 8,0% nas Vendas Mesmas Lojas (SSS) e 9,5% nos Aluguéis Mesmas Lojas (SSR). A taxa de ocupação do portfólio melhorou, indicando que o pior da recessão brasileira ficou para trás, e encerrou o mês em 97,5%. Na mesma direção, os descontos seguem em queda e representaram 0,8% do faturamento mensal, acumulando 1,0% de todo o faturamento do ano. Por fim, os fluxos de veículos e pessoas seguiram em crescimento, mesmo desconsiderando os aumentos de ABL do Fundo.

Distribuição de Rendimentos*

No dia 18/09/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,57¹ por cota, com pagamento em 25/09/19 para os detentores de cotas em 18/09/19.

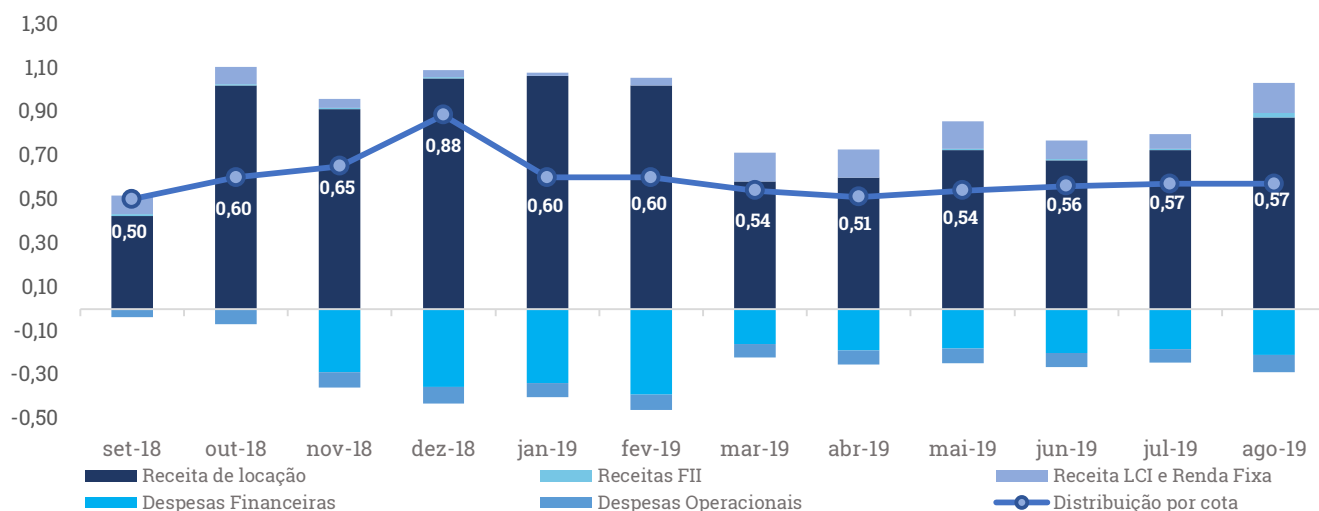
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	ago-19	2019	12 meses
Receitas²	9.790.062	57.019.241	74.042.509
Receita Imobiliária	8.287.635	50.047.471	65.986.375
Receitas FII	190.312	346.243	444.185
Receita LCI / Renda Fixa	1.312.114	6.625.527	7.611.949
Despesas³	-2.732.688	-18.754.163	-23.136.936
Despesas Operacionais	-738.707	-4.434.438	-5.600.837
Despesa Financeira	-1.993.981	-14.319.725	-15.793.978
Resultado	7.057.373	38.265.078	50.905.573
Rendimento distribuído	5.406.424	37.187.443	49.097.814
Distribuição média / cota	0,57	0,56	0,59
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	850.354	952.251	955.181

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,57. 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).

* Neste mês foi distribuído rendimento financeiro aos cotistas que exerceram o direito de preferência na 4ª emissão de cotas do XP Malls – mais detalhes conforme o link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=59594&cvm=true>

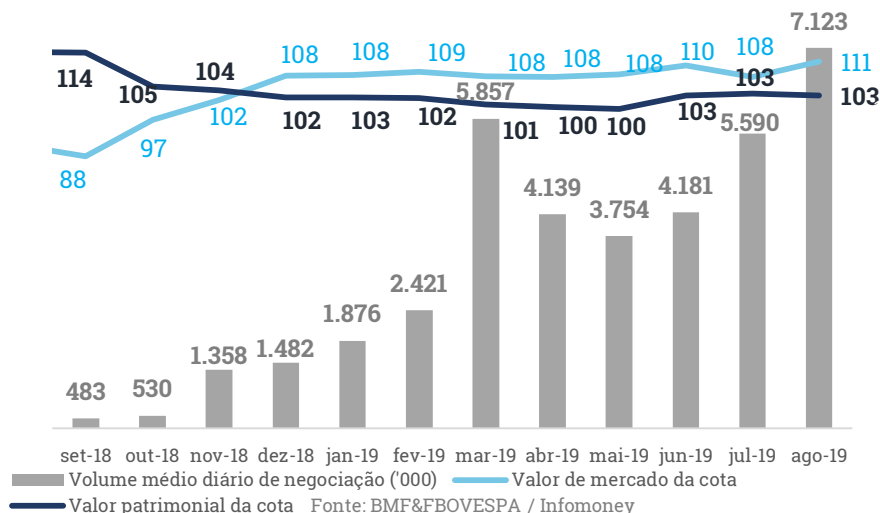
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 12 meses:



O XP Malls segue como um dos destaques da indústria de FIIs no Brasil em termos de liquidez, com um volume expressivo de negociações. O 3º trimestre manteve esta tendência com negociação média de R\$ 7,0 milhões.

Diariamente o Fundo figura entre os mais líquidos da B3, demonstrando a relevância que atingiu após 4 emissões de cotas.

A cota XPML11 manteve a tendência de alta pelo 3º mês consecutivo e encerrou o trimestre em R\$ 113,50.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em set/19, ocorreram 1.505.514 negociações, movimentando um volume de R\$ 168,3 milhões, novo recorde histórico do Fundo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de set/19 foi de R\$ 8,0 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 113,50 por cota. O Fundo encerrou o mês com 95.467 cotistas.

XP Malls FII	set-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	168.309.541	903.526.997	972.006.544
Número de Negócios	1.505.514	8.312.169	8.994.756
Giro (% do total de cotas)*	11,0%	60,7%	65,7%
Valor de mercado	R\$ 1.555.022.754		
Quantidade de cotas	13.700.641		

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 13.700.641 cotas contemplando até a 4ª emissão do Fundo.

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.

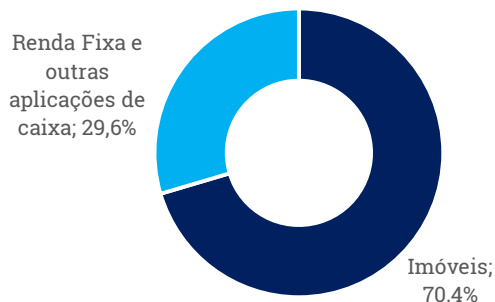
XP Malls FII	ago-19 ¹	2019 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	1.410.749.523	904.771.399	756.825.443
Valor Patrimonial da Cota	102,97	101,82	103,34
Cota XPML11	111,45	108,71	105,32
Ganho de capital bruto	3,67%	3,39%	23,15%
TIR Bruta (% a.a.)⁴	13,04%	12,27%	32,55%
Retorno Total Bruto	4,18%	8,03%	31,92%
IFIX	-0,11%	12,97%	24,22%
Diferença vs IFIX	4,30%	-4,94%	7,71%

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 "ago-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 agosto de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de agosto de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



Fonte: XP Asset Management

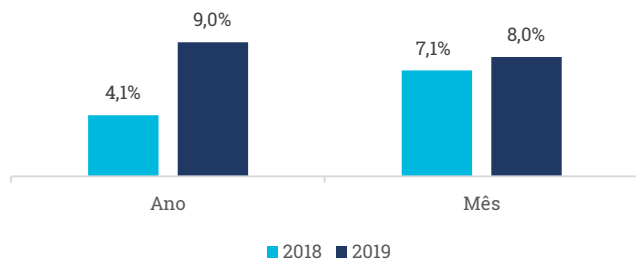
Com a liquidação da Oferta da 4ª emissão de cotas do XP Malls encerrada em agosto, o Fundo ampliou o percentual de sua carteira investido em renda fixa. Neste momento o foco da gestão é na alocação dos recursos desta oferta em imóveis.

Os recursos são aplicados em cotas de fundos de renda fixa de baixo risco e com alta liquidez, justamente para que estejam disponíveis quando necessário para efetivar as futuras aquisições.

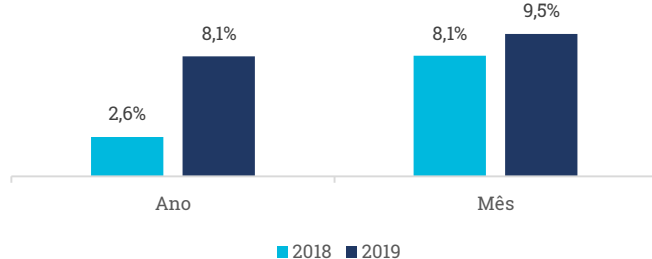
No mês de setembro o Fundo realizou a venda da posição que possuía em cotas de FIIs.

Indicadores Operacionais

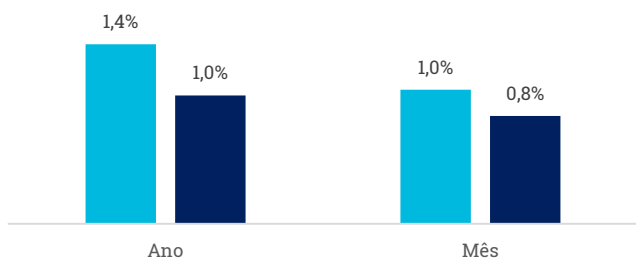
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



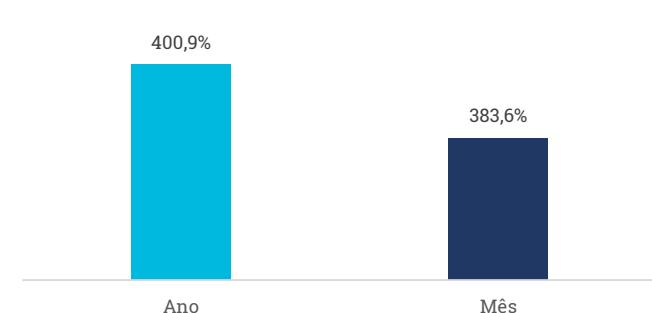
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

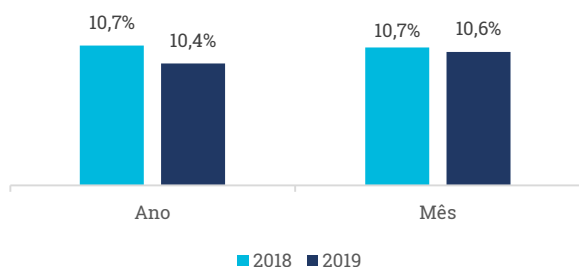


Fonte: XP Asset Management

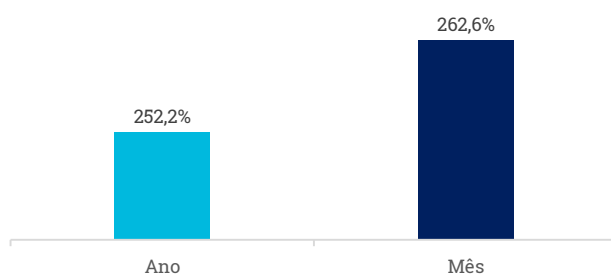
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)



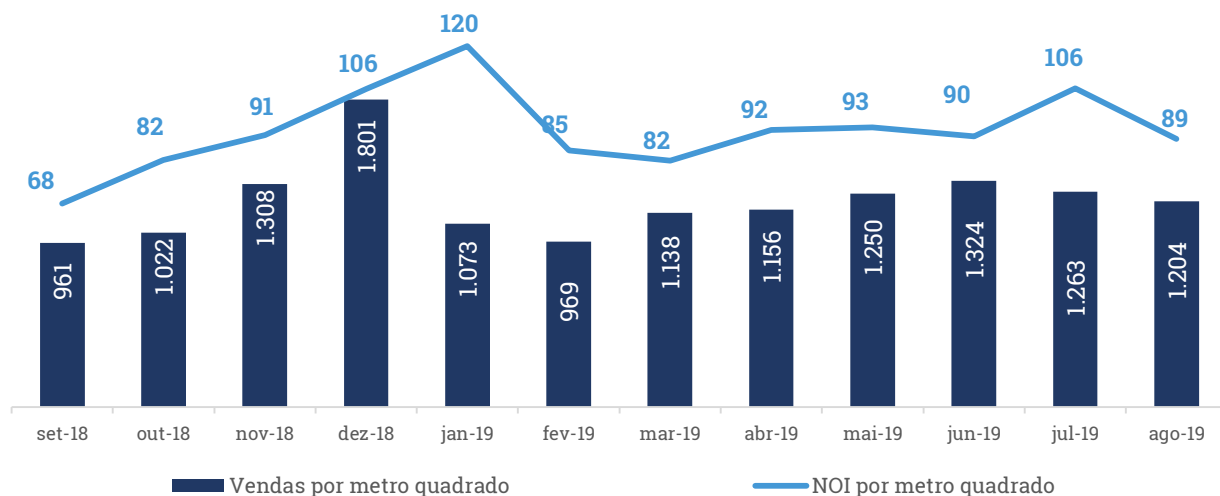
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	ago-19	2019	12 meses
ABL Total (m²)	280.771	246.628¹	228.473¹
ABL Próprio (m²)	73.130	67.045¹	61.722¹
Vendas Totais (R\$)²	362.001.072	2.479.521.841	3.616.903.936
Vendas Totais/m² média (R\$)	1.204	1.172	1.206
NOI Caixa (R\$) médio	6.529.221	6.352.801	5.778.455
NOI Caixa/m² (R\$) médio	89	95	92
Vacância (% ABL) média	2,5%	3,2%	3,4%
Inadimplência Líquida (%) média	0,6%	0,7%	0,9%

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.

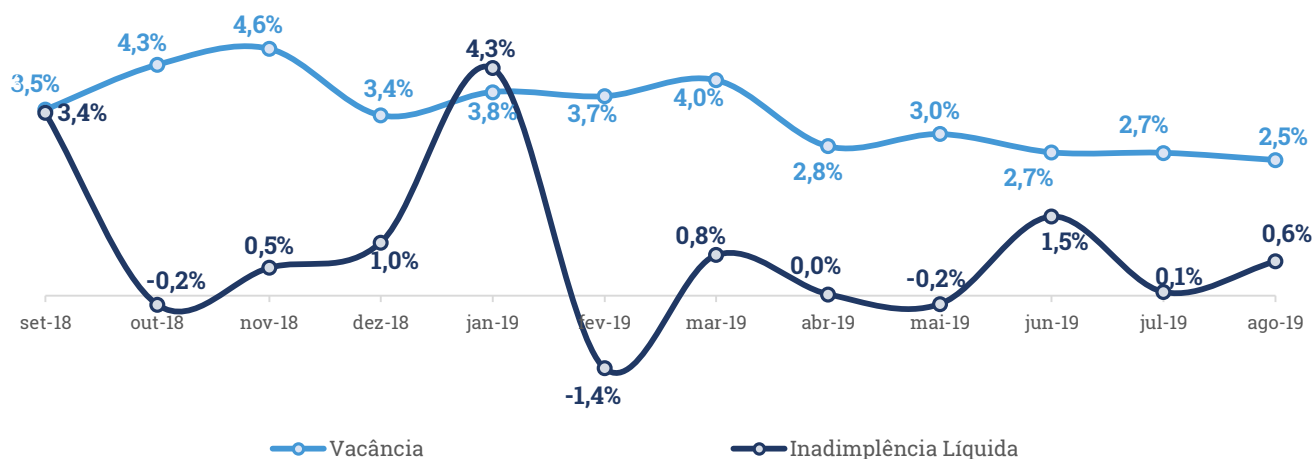
¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. Fonte: XP Asset Management

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

Anúncio de início da oferta da 5ª emissão de cotas do XP Malls

No dia 30 de setembro de 2019 foi registrada na CVM a oferta pública de distribuição de cotas da 5ª emissão do XP Malls. Para mais informações sobre a referida oferta, vide o respectivo Prospecto Definitivo, que pode ser acessado no link a seguir: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (em seguida, clicar em "FII XP MALLS", em seguida em "Documentos" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

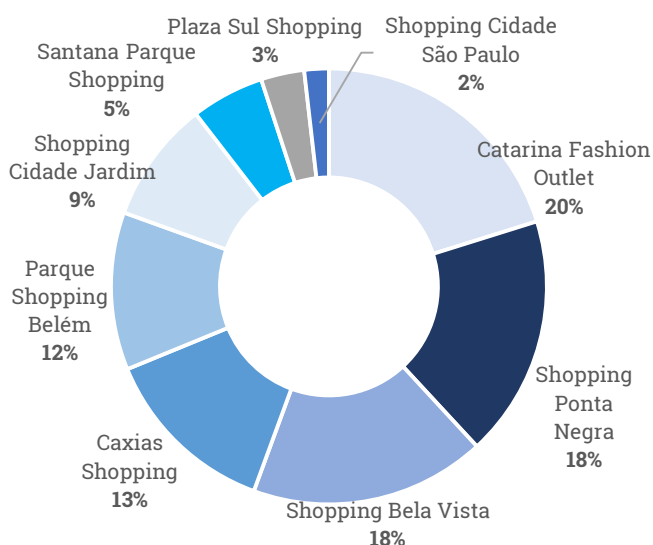
Shopping Centers

Carteira

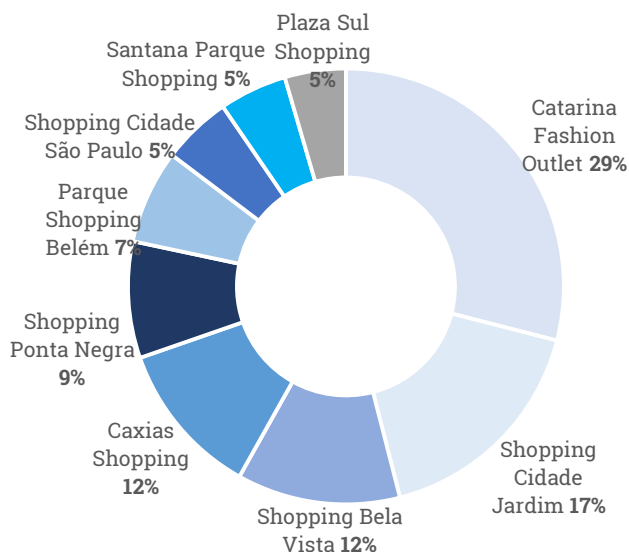
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 10 *shopping centers*, sendo 9 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 280.771 m² e aproximadamente 1.450 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 73.130 m².

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.

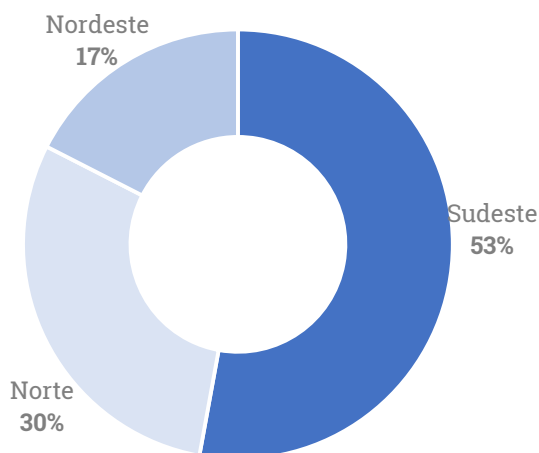
Shopping Centers (% de ABL)



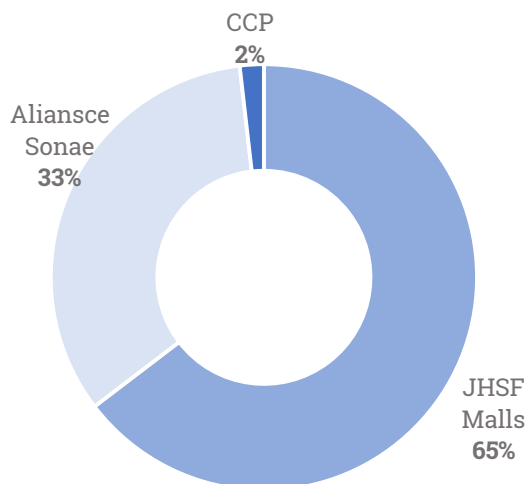
Shopping Centers (% NOI XP Malls ago/19)



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Ativos Imobiliários

São Roque, SP Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello
Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **29.529 m²**
Qtde. lojas: **134**
Participação: **49,99%**
Inauguração: **2014**

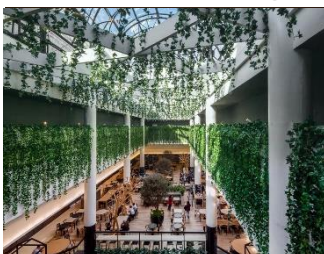
São Paulo, SP Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira
de Barros, 2780

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **26.496 m²**
Qtde. lojas: **164**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

São Paulo, SP Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **23.500 m²**
Qtde. lojas: **207**
Participação: **10,00%**
Inauguração: **1994**

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



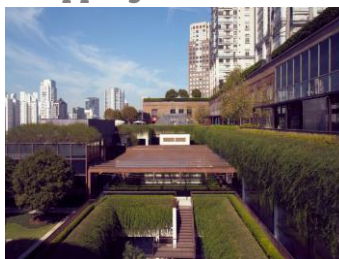
Av. Coronel Teixeira,
5705

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **32.834 m²**
Qtde. lojas: **108**
Participação: **39,99%**
Inauguração: **2013**

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de
Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **38.899 m²**
Qtde. lojas: **192**
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: **150**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **2015**

São Paulo, SP Cidade Jardim Shops*



Rua Haddock Lobo,
1638

Administrador: **JHSF**
ABL Total ~: **4.500 m²**
Qtde. lojas ~: **75**
Participação: **30,00%**
Inauguração*: **2020**

Duque de Caxias, RJ Caxias Shopping



Rodovia Washington
Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **27.605 m²**
Qtde. lojas: **125**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **2008**

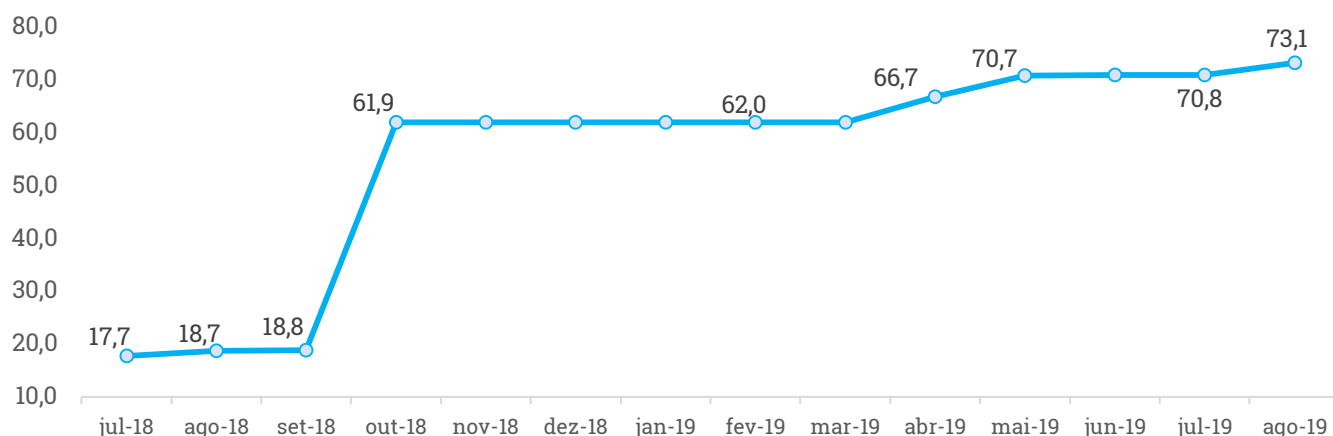
Belém, PA Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto
Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **34.084 m²**
Qtde. lojas: **135**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **2012**

Evolução da ABL própria ('000 m²) nos últimos 12 meses



Linha do Tempo das aquisições do XP Malls



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 PODERÃO 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 QUALQUER 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