



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\$ 1.980.202.598

Quantidade Cotistas:

175.607

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

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Comentário do Gestor

O XP Malls começou o ano de 2020 com uma importante notícia aos seus cotistas. A aquisição do Internacional Guarulhos representou a segunda maior ABL própria do Fundo. O shopping ainda possui um grande potencial de expansão que o tornaria, após concluída, um dos maiores empreendimentos da América Latina.

Neste mês os indicadores operacionais do Fundo se comportaram da forma como era esperado neste momento do ano com as vendas ainda em crescimento (Same Stores Sales cresceram 6,5% e as Vendas por m² aumentaram 12,7% na comparação com o mesmo mês de 2019).

Por outro lado, o setor de shoppings apresenta todos os anos um comportamento similar no 1º trimestre. Após um dezembro onde o custo de ocupação do lojista é mais alto em função do aluguel dobrado de dezembro, é comum termos um repique de inadimplência em janeiro que ao longo dos próximos meses será recuperada. Neste ano isto se repetiu e a inadimplência líquida fechou o mês em 4,5%. Da mesma forma, há um aumento da vacância pois muitos lojistas mantêm suas operações até o natal e acabam deixando o shopping em janeiro. Neste mês a vacância foi de 4,2% mas já em fevereiro tende a cair consideravelmente. Neste trimestre o resultado dos shoppings, por conta da inadimplência e fluxo menor, também é mais baixo, afetando a distribuição de rendimentos do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

No dia 14/02/20 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,50¹ por cota, com pagamento em 21/02/20 para os detentores de cotas em 14/02/20.

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

Fluxo Financeiro	Jan-20	12 meses
Receitas²	11.588.211	113.583.780
Receita Imobiliária	11.032.288	100.497.462
Receitas FII	0	346.243
Receita LCI / Renda Fixa	555.924	12.740.076
Despesas³	-3.176.962	-32.015.228
Despesas Operacionais	-1.341.001	-10.164.703
Despesa Financeira	-1.835.961	-21.850.524
Resultado	8.411.250	81.568.552
Rendimento distribuído	9.103.841	78.915.540
Distribuição média / cota	0,50	0,57
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	-	1.279.279

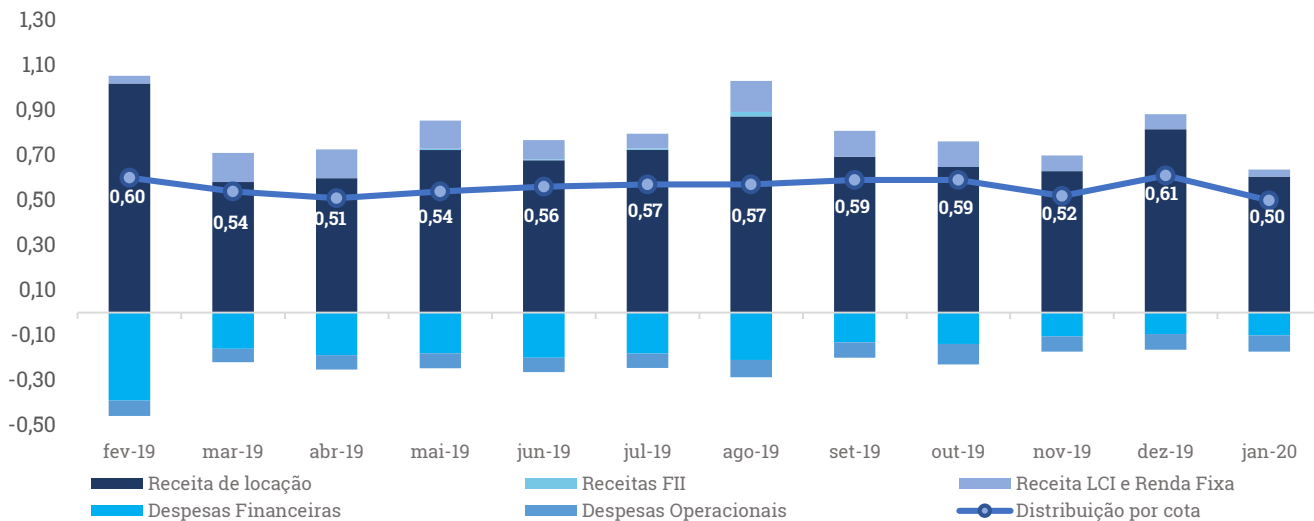
¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,50. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (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).

Código promocional On Stores Cidade São Paulo: XPML11

Fonte: XP Asset Management

XP Malls FII | Fevereiro 2020 | 1

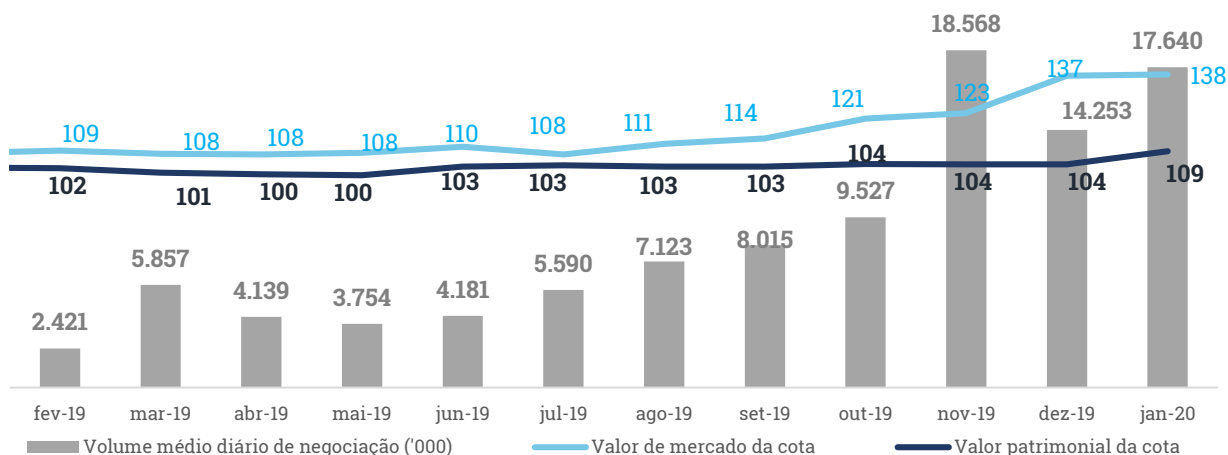
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em fev/20, ocorreram 1.167.644 negociações, movimentando um volume de R\$ 158,9 milhões, uma queda considerável na liquidez que foi vista em todos os fundos imobiliários da B3.

A liquidez média diária na bolsa no mês de fev/20 foi de R\$ 8,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 130,45 por cota.

XP Malls FII	Fev-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	158.921.169	547.002.897	2.250.641.266
Número de Negócios	1.167.644	3.908.040	18.521.811
Giro (% do total de cotas)*	6,4%	21,5%	101,7%
Valor de mercado	R\$ 2.375.192.247		
Quantidade de cotas	18.207.683		

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 18.207.683 cotas contemplando até a 5ª 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.

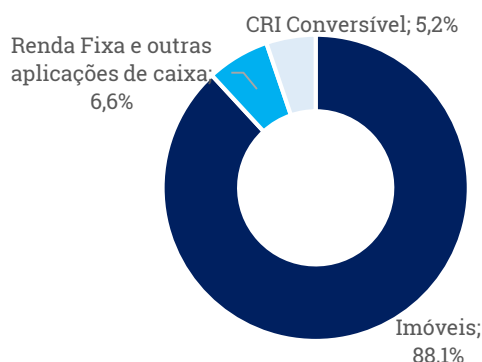
XP Malls FII	Jan-20 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.980.202.598	1.297.009.659
Valor Patrimonial da Cota	108,76	102,93
Cota XPML11	137,50	116,14
Ganho de capital bruto	0,36%	27,09%
TIR Bruta (% a.a.) ³	22,77%	34,45%
Retorno Total Bruto	0,87%	35,84%
IFIX	-3,78%	27,68%
Diferença vs IFIX	4,65%	8,17%

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Jan-20" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de janeiro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2020.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



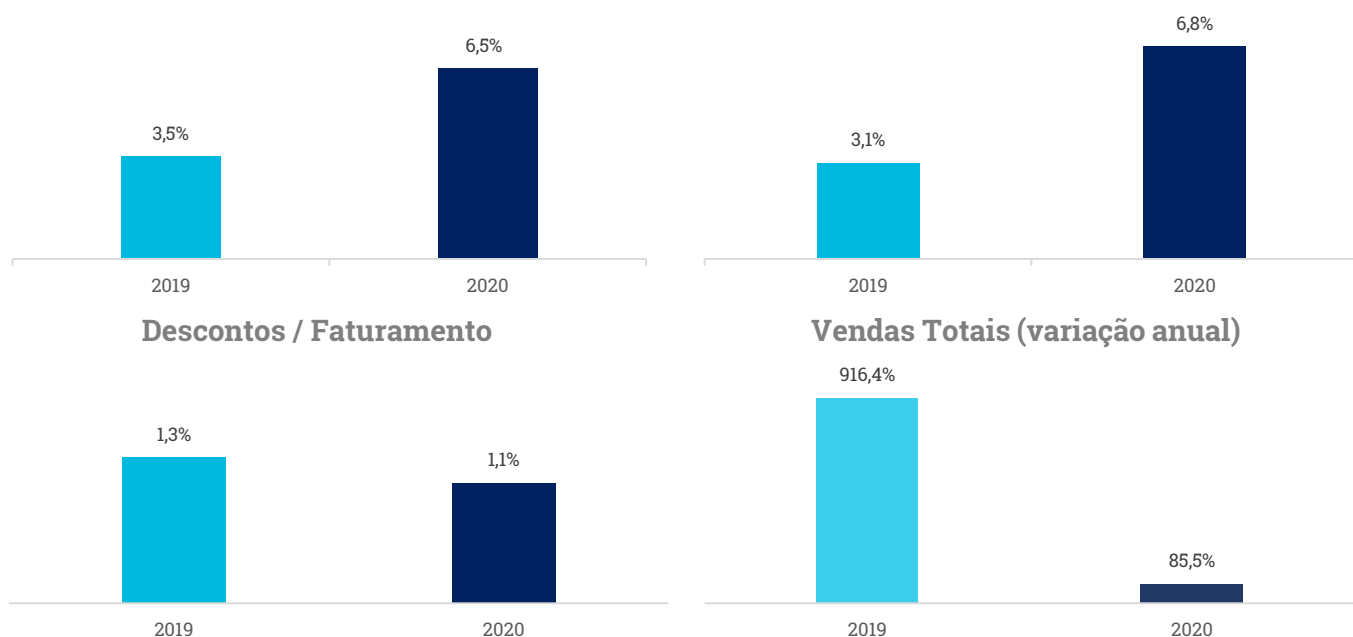
Fonte: XP Asset Management

No dia 03/01/2020 o Fundo anunciou a aquisição de participação de 18,71% no Internacional Shopping Guarulhos pelo valor de aproximadamente R\$ 308 milhões. Este valor representou o totalidade do pagamento pela participação de 18,71% e foi pago à vista.

A aquisição do Internacional Shopping ainda prevê a liquidação de uma nova participação que equivale a 1,19% do shopping por valor proporcional ao que já foi desembolsado pelo Fundo (aproximadamente R\$ 18 milhões) após o cumprimento de Condições Precedentes pelo vendedor. Com este desembolso, o Fundo estará alocado em quase 90% de seus ativos, em linha com o objetivo do XP Malls.

Indicadores Operacionais

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



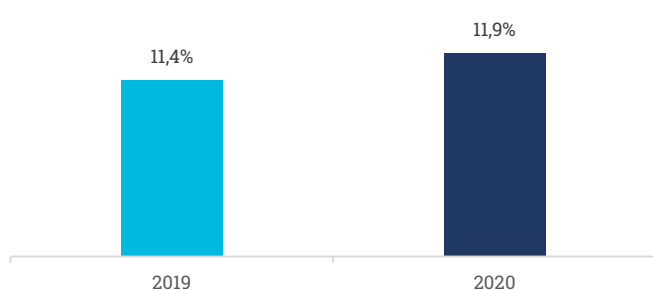
Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/xpmalls

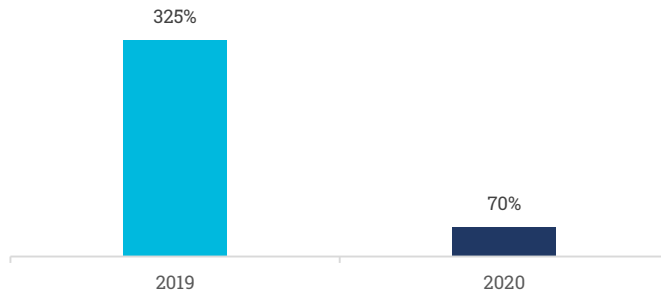
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Malls FII | Fevereiro 2020 | 3

Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)



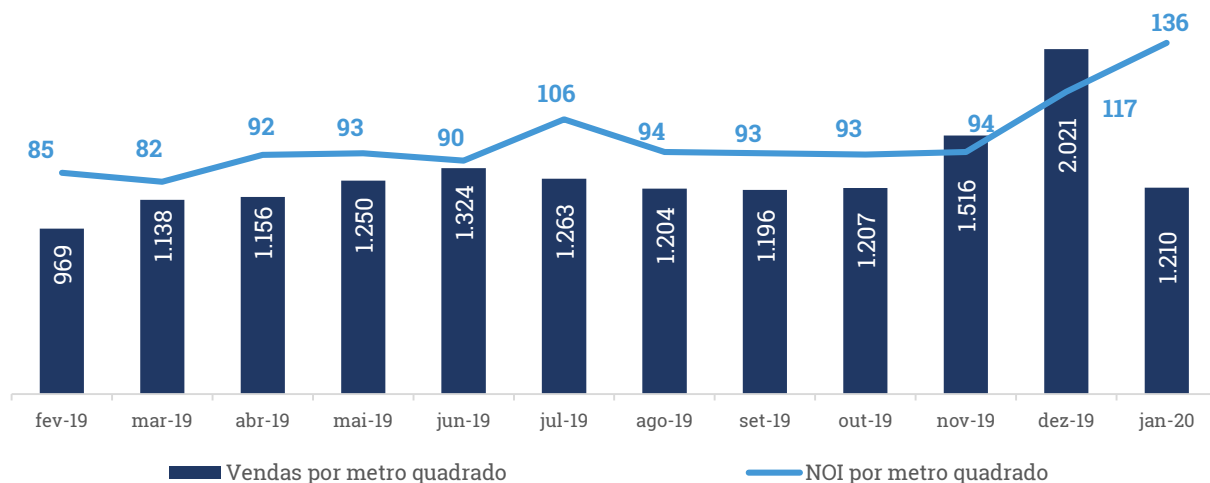
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jan-20	12 meses
ABL Total (m ²)	399.374	281.645 ¹
ABL Próprio (m ²)	110.063	78.813 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	496.741.043	4.676.017.041
Vendas Totais/m ² média (R\$)	1.210	1.288
NOI Caixa (R\$) médio	15.065.293	7.879.947
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	136	98
Vacância (% ABL) média	4,2%	3,3%
Inadimplência Líquida (%)	4,5%	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

2020 para o XP Malls / Indicadores operacionais do Fundo

O XP Malls inicia seu terceiro ano de vida com uma boa notícia a seus cotistas. No dia 03/01 foi anunciada a aquisição do Internacional Shopping em Guarulhos, no montante de aproximadamente R\$ 335 milhões referentes a uma participação de 19,9% no shopping. O Fundo já concluiu a aquisição de 18,71% e aguarda a conclusão de condições precedentes por parte do vendedor para anunciar o restante da participação de 1,19%. O Internacional Shopping passa a ser a 2ª maior ABL própria do Fundo e é o 7º empreendimento do XP Malls localizado em São Paulo. O shopping ainda possui um grande potencial de expansão que pode leva-lo a quase 110 mil m² de ABL após concluída.

Após dois anos de forte crescimento no resultado operacional dos shoppings em todo o Brasil, não apenas para os que compõe a carteira do XP Malls mas um movimento homogêneo no país, motivados em sua maioria pela baixa base de comparação após os anos sofridos de 2016 e 2017, neste ano as expectativas de crescimento são sensivelmente menores, ainda assim, com taxas acima da inflação, demonstrando a capacidade do setor em gerar crescimento real em seus ativos. Para fins de comparação, o crescimento médio dos ativos do XP Malls constantes no portfólio do Fundo à época em 2019 comparados a 2018 com base nos seus respectivos orçamentos, foi de 13%. Neste ano a expectativa de crescimento dos orçamentos dos shoppings é em média de 10%, uma queda pequena que evidencia o exposto acima.

Considerando todos os projetos e orçamentos dos shoppings, 2020 será um ano para pavimentar um novo e forte ciclo de crescimento no portfólio do XP Malls. Levando em consideração a já anunciada expansão do Catarina Fashion Outlet, que num primeiro momento criará aproximadamente 25 mil m² de ABL no shopping, e o Cidade Jardim Shops, empreendimento que será inaugurado ainda no primeiro semestre de 2020 em São Paulo com aproximadamente 4.500 m² de ABL, o XP Malls passará a deter um total próximo a 125 mil m² de ABL, tornando-se um relevante participante do setor de shopping centers do Brasil. Existem ainda projetos adiantados para expansão do Shopping Ponta Negra (que também contará com novas e inéditas operações em Manaus como o caso da Tok Stok), Shopping Bela Vista e outros do portfólio do Fundo.

Este ano, provavelmente, terá uma tendência de indicadores operacionais com crescimento em patamares um pouco abaixo dos anos anteriores. O destaque do portfólio do XP Malls deverá ser uma melhora significativa no indicador de vacância que foi impactado neste último mês por um descasamento entre o encerramento de algumas operações em shoppings do portfólio e assinatura de novos contratos. Já no próximo mês o indicador deve ter uma recuperação.

Os indicadores que demonstram valores absolutos, como Vendas Totais e Fluxo de Veículos crescerão a níveis menores que dos últimos anos, principalmente em função da provável diminuição do ritmo de crescimento do portfólio, visto que neste momento, novas aquisições tem um poder menor de impactar o portfólio total dado o tamanho do Fundo e a diversificação dos seus ativos.

Shopping Centers

Carteira

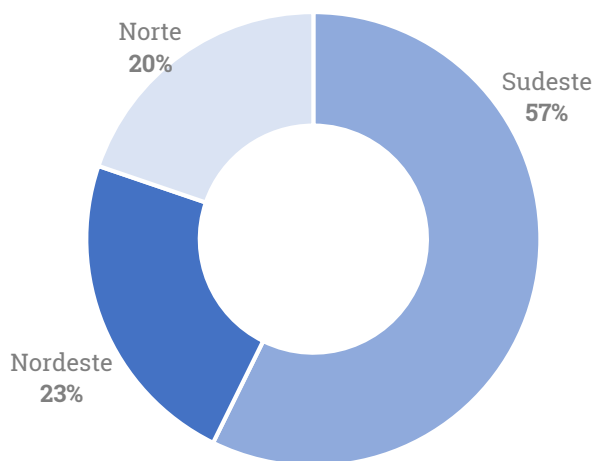
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 13 *shopping centers*, sendo 12 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 399.374 m² e aproximadamente 2.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 110.063 m².

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfolio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.

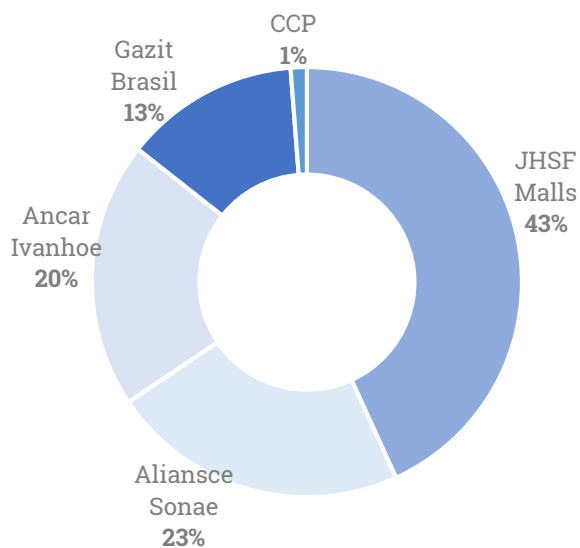
NOI XP Malls - jan/20



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers em Operação

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**

Guarulhos, SP

Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador: **Gazit**
ABL Total: **77.080 m²**
Qtde. lojas: **354**
Participação: **18,71%**
Inauguração: **1998**

São Paulo, SP

Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **23.400 m²**
Qtde. lojas: **207**
Participação: **10,00%**
Inauguração: **1994**

Rio de Janeiro, RJ

Downtown (varejo dos blocos 5, 7 e 17)



Avenida das Américas, 500

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **9.594 m²**
Qtde. lojas: **57**
Participação: **Blocos 5, 7, 17**
Inauguração: **1998**

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

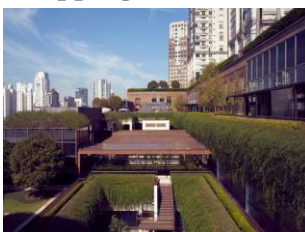


Av. Coronel Teixeira, 5705

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

São Paulo, SP

Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **39.012 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

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**

Duque de Caxias, RJ

Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **28.075 m²**
Qtde. lojas: **125**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **2008**

Natal, RN

Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **28.186 m²**
Qtde. lojas: **170**
Participação: **45,00%**
Inauguração: **1992**

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**

Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

Parque Shopping Belém (PA)



Natal Shopping (RN)



Shopping Bela Vista (BA)



Shopping Ponta Negra (AM)



Caxias Shopping (RJ)



Downtown (RJ)



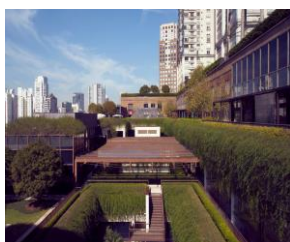
Catarina Fashion Outlet (SP)



Internacional Shopping (SP)



Shopping Cidade Jardim (SP)



Santana Parque Shopping (SP)



Cidade Jardim Shops* (SP)



Shopping Cidade São Paulo (SP)

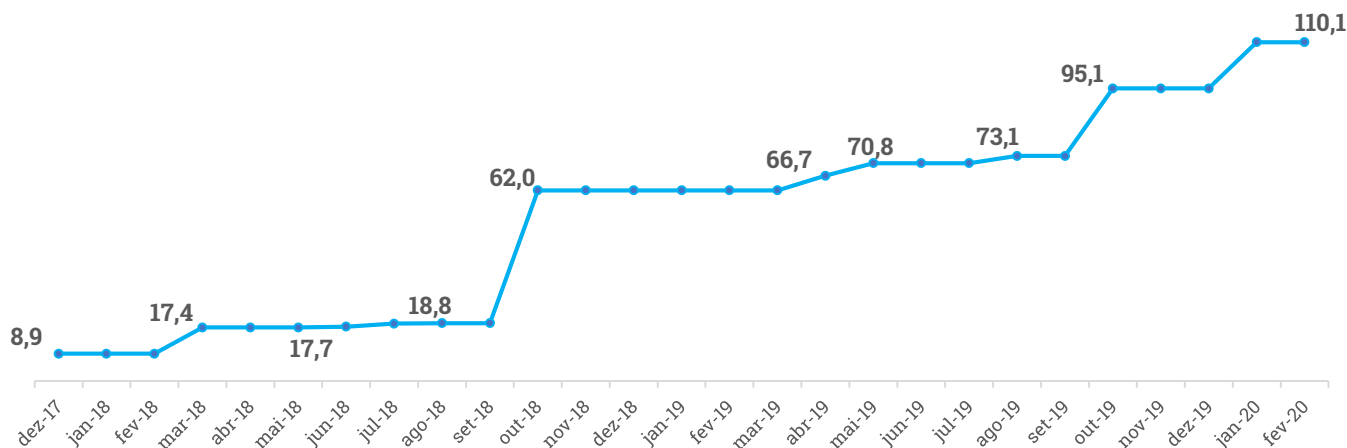


Plaza Sul Shopping (SP)

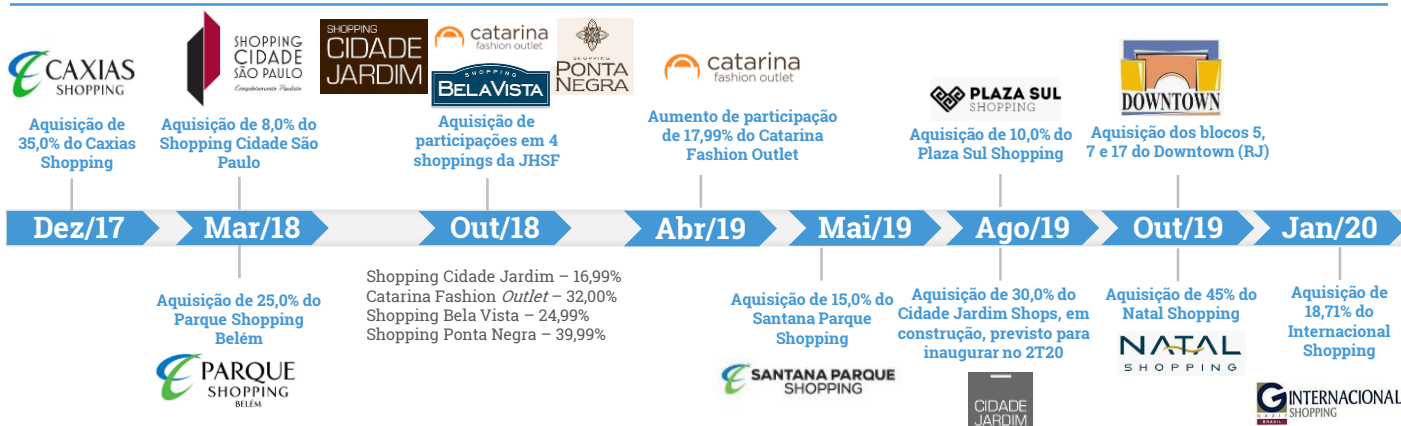


**Em construção – inauguração prevista para o 2º trimestre de 2020*

Evolução da ABL própria ('000 m²)



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