



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\$ 2.030.841.897

Quantidade Cotistas:

218.779

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 primeiro semestre de 2020 ficará marcado na história mundial pela pandemia do COVID-19. As bolsas de valores de todos os países sofreram e os ativos imobiliários em sua vasta maioria foram impactados. O setor de shopping centers em todo o mundo também sofreu com o fechamento provisório de operações e reavaliação por parte dos consumidores sobre a necessidade de se visitar os empreendimentos. No Brasil, os shoppings sempre foram destinos de lazer, entretenimento, compras e serviços em geral, de modo que no país, os shoppings mais uma vez demonstraram a resiliência do setor, com reaberturas que aos poucos começam a atrair um fluxo considerável de consumidores.

No último mês, o XP Malls distribuiu o saldo não distribuído durante o semestre. Com o fechamento de todos os shoppings por mais de dois meses, decidiu-se pela retenção da distribuição de resultados durante três meses e nos últimos dois, com uma melhora das perspectivas, foi possível voltar à distribuição. A distribuição de junho correspondeu ao valor de 100% do resultado do semestre. O Fundo registrou um resultado financeiro líquido negativo, reflexo do impacto do come-cotas de maio que foi contabilizado apenas em junho e sobejou a receita do mês. No mês, também foi concluída a reavaliação dos ativos do Fundo, que elevou a cota patrimonial em aproximadamente 4%.

A exemplo dos últimos meses, apresentamos na página 4 uma Seção Extraordinária com os impactos e informações da crise do COVID-19 relacionados ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No dia 17/07/20 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,415052592¹ por cota, com pagamento em 24/07/20 para os detentores de cotas em 17/07/20.

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	Jun-20	Ano	12 meses
Receitas²	-1.233.261	33.443.495	101.135.055
Receita Imobiliária	-1.174.053	32.267.048	92.153.815
Receitas FII	55.712	224.954	474.014
Receita LCI / Renda Fixa	-114.920	951.493	8.507.226
Despesas³	-998.268	-13.932.758	-31.093.642
Despesas Operacionais	-998.268	-6.474.648	-12.520.865
Despesa Financeira	-	-7.458.110	-18.572.777
Resultado	-2.231.529	19.510.738	70.041.414
Rendimento distribuído	7.557.146	21.577.062	69.131.348
Distribuição média / cota	0,42	0,20	0,39
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	-	-	1.177.382

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,42. 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

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

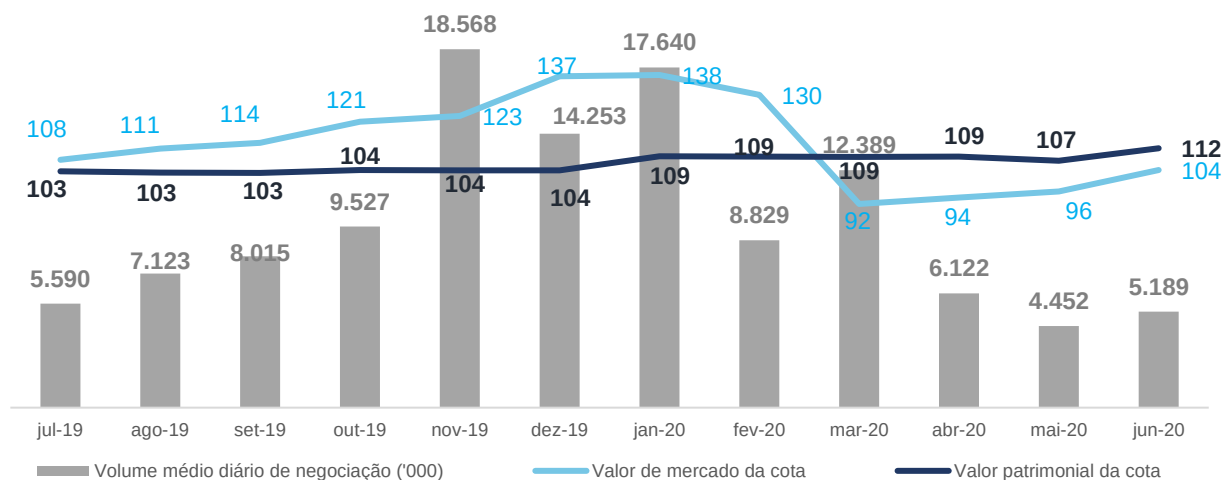


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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:



Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11.

No mês, ocorreram 1,102 milhão de negociações, movimentando um volume de R\$ 113 milhões. A liquidez média diária na bolsa no mês de jul/20 foi de R\$ 4,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 102,20.

XP Malls FII	Jul-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	112.752.589	1.252.784.692	2.467.607.390
Número de Negócios	1.102.026	11.112.746	21.205.519
Giro (% do total de cotas)*	6,1%	61,0%	116,5%
Valor de mercado	R\$ 1.860.825.203		
Quantidade de cotas	18.207.683		

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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

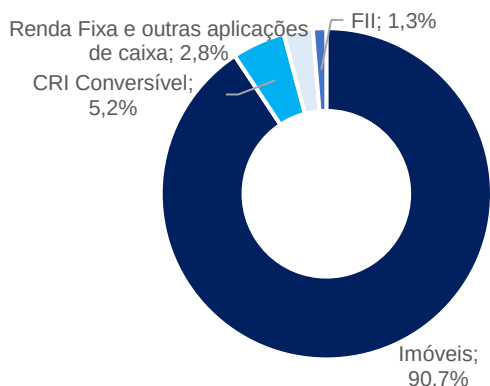
XP Malls FII	Jun-20 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.030.841.897	1.762.111.020
Valor Patrimonial da Cota	111,54	106,18
Cota XPML11	103,90	113,98
Ganho de capital bruto	7,86%	-5,90%
TIR Bruta (% a.a.) ³	7,26%	-1,61%
Retorno Total Bruto	8,26%	-1,54%
IFIX	5,85%	6,85%
Diferença vs IFIX	2,41%	-8,40%

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

Portfólio

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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



Fonte: XP Asset Management

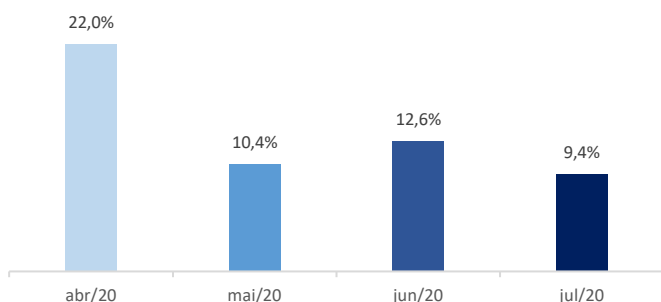
O gráfico ao lado demonstra o percentual em cada tipo de ativo que o XP Malls detinha no final de junho/20.

O Fundo apresenta hoje a grande maioria de seus ativos concentrada nos imóveis que compõem sua carteira, somando 91% no final do mês de junho/20. Considerando ainda o CRI Conversível, o Fundo chega a 96% de sua carteira atual em imóveis.

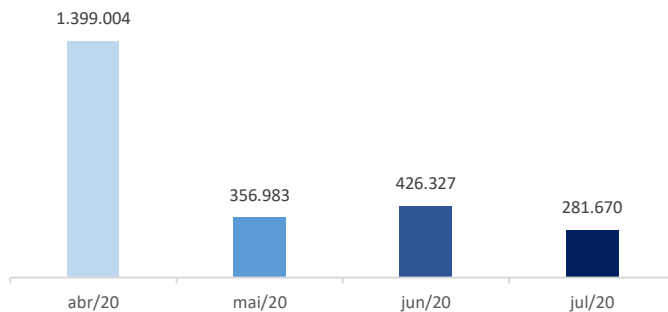
Após uma relevante recuperação nos preços dos Fundos Imobiliários listados na B3, o Fundo interrompeu as aquisições de cotas de FIIs de shoppings no mês e manterá o valor alocado até que se vislumbre uma janela de oportunidade para a realização das cotas com ganhos para os cotistas.

Indicadores Operacionais – Condomínios dos Shoppings

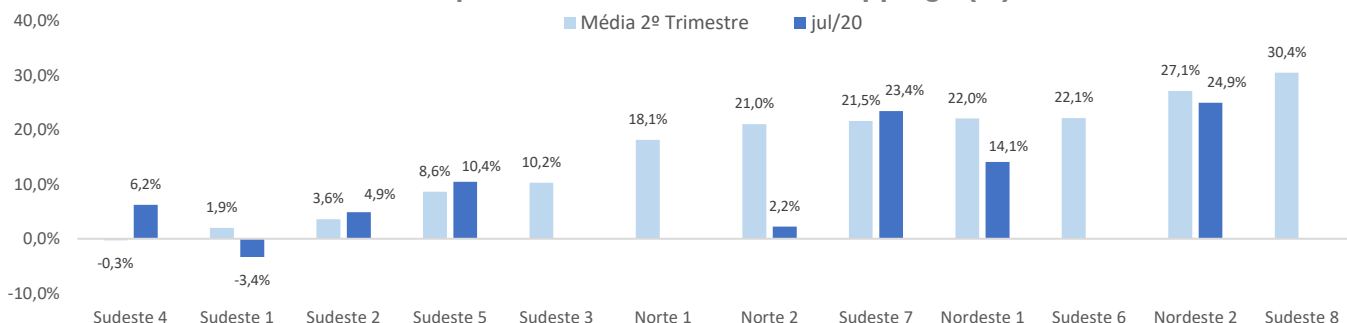
Inadimplência Condominial Consolidada (%)



Inadimplência Condominial Consolidada (R\$)



Inadimplência Condominial dos shoppings (%)



Seção Extraordinária – Impactos da crise do COVID-19 no XP Malls

Inadimplência dos Condomínios dos Shopping Centers:

O XP Malls passou pelos piores meses da crise com uma situação de inadimplência dos empreendimentos controlada e no primeiro mês registrou 22,0% de inadimplência dos custos condominiais.

Diferente do esperado inicialmente, a inadimplência dos condomínios do Fundo no mês em maio foi menor que a de abril, ainda mais se considerado o valor financeiro desta inadimplência, visto que todos os shoppings, sem exceção, tiveram uma diminuição no custo condominial dos empreendimentos com quedas de até 60% no valor do condomínio comparado ao período anterior ao COVID-19. O XP Malls encerrou o mês de maio com uma inadimplência de 10,4% nos seus condomínios.

Em junho, com a estabilização de um nível baixo de vendas e fluxo de pessoas, os shoppings mantiveram uma performance similar ao mês anterior com uma inadimplência de seus condomínios em 12,6%, sendo positivo o volume financeiro desta inadimplência que, mesmo com a reabertura dos empreendimentos e um custo condominial sensivelmente maior, ficou próximo ao do mês anterior. Em julho não foi diferente e os condomínios do portfólio do Fundo tiveram uma inadimplência de 9,4%, abaixo dos dois meses imediatamente anteriores (o valor de julho ainda está sujeito à confirmação da inadimplência de quatro empreendimentos).

Ativos do Fundo:

Durante os meses de abril e maio, conforme instruído pelas autoridades competentes em função dos efeitos do COVID-19, todos os 12 shoppings do portfólio do XP Malls permaneceram fechados, mantendo abertas apenas operações de serviços essenciais para a população. Os shoppings Ponta Negra (em Manaus) e Catarina Fashion Outlet (em São Roque, próximo à São Paulo), foram os primeiros que tiveram suas reaberturas permitidas, com uma série de restrições, respectivamente nos dias 01/junho e 03/junho. Ainda na primeira semana de junho, no dia 06, foi reaberto o Parque Shopping Belém.

Nos dias 11 e 12/junho outros sete shoppings do Fundo foram reabertos (Shopping Cidade Jardim, Shopping Cidade São Paulo, Santana Parque Shopping, Plaza Sul Shopping e Downtown no dia 11/junho; Internacional Shopping e Caxias Shopping no dia 12/junho). No mês de julho, os últimos empreendimentos do portfólio do Fundo foram reabertos, com a reabertura do Shopping Bela Vista em Salvador no dia 24/julho e do Natal Shopping no dia 28/julho, [completando assim 100% do portfólio reaberto](#).

Distribuição de Rendimentos:

Devido ao fechamento dos shoppings nos meses de abril e maio, os rendimentos referentes aos resultados de fevereiro/20, março/20 e abril/20 foram retidos pelo Fundo de modo a manter um fôlego para fazer frente às demandas dos seus empreendimentos. Em junho, em função das reaberturas que tivemos nos shoppings do portfólio e de uma perspectiva um pouco melhor da indústria de shoppings no Brasil, o Fundo fez uma distribuição de R\$ 0,27/cota. Neste mês, apesar do resultado negativo no mês, o Fundo fez uma distribuição que somou 100% do resultado do semestre e com isso pagou a seus cotistas R\$ 0,42/cota, um resultado majoritariamente operacional, com uma contribuição baixa da receita financeira, o que demonstra que o portfólio do Fundo, mesmo num período difícil e com os shoppings fechados, gerou resultado para ser distribuído a seus cotistas.

A tendência para o próximo trimestre é que novas isenções e/ou descontos sejam concedidos aos lojistas visto o estágio inicial de reabertura e recuperação dos empreendimentos, até que as vendas retornem para um patamar mais saudável. A prioridade neste momento é pela manutenção da taxa de ocupação dos shoppings em níveis saudáveis, por isso alguma redução no resultado de curto prazo com o objetivo de preservá-lo no médio-longo prazo pode ser vista nos próximos meses.

Reavaliação anual de ativos:

Foi concluída em julho a primeira etapa da reavaliação anual de ativos do XP Malls, que elevou a cota patrimonial de R\$ 107,15 para R\$ 111,54, o que demonstra que mesmo num cenário de grande adversidade com a pandemia do COVID-19, os avaliadores identificaram um incremento no valor dos ativos do Fundo comparado à junho/2019. A variação representou um aumento de 4,1% na cota patrimonial. As avaliações agora passam pelo processo de auditoria externa.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial do XP Malls tinha o valor de R\$ 111,54 no dia 30/06/2020. Este valor é derivado das posições em caixa, imóveis, obrigações e demais ativos. Abaixo, a Gestora mostra uma sensibilidade da cota à mercado, negociada na B3, comparada à cota patrimonial atual:

Cota @ Mercado - R\$ por cota	R\$ 89,23	R\$ 100,39	R\$ 111,54	R\$ 122,69	R\$ 133,85
% cota patrimonial	-20%	-10%	0%	10%	20%

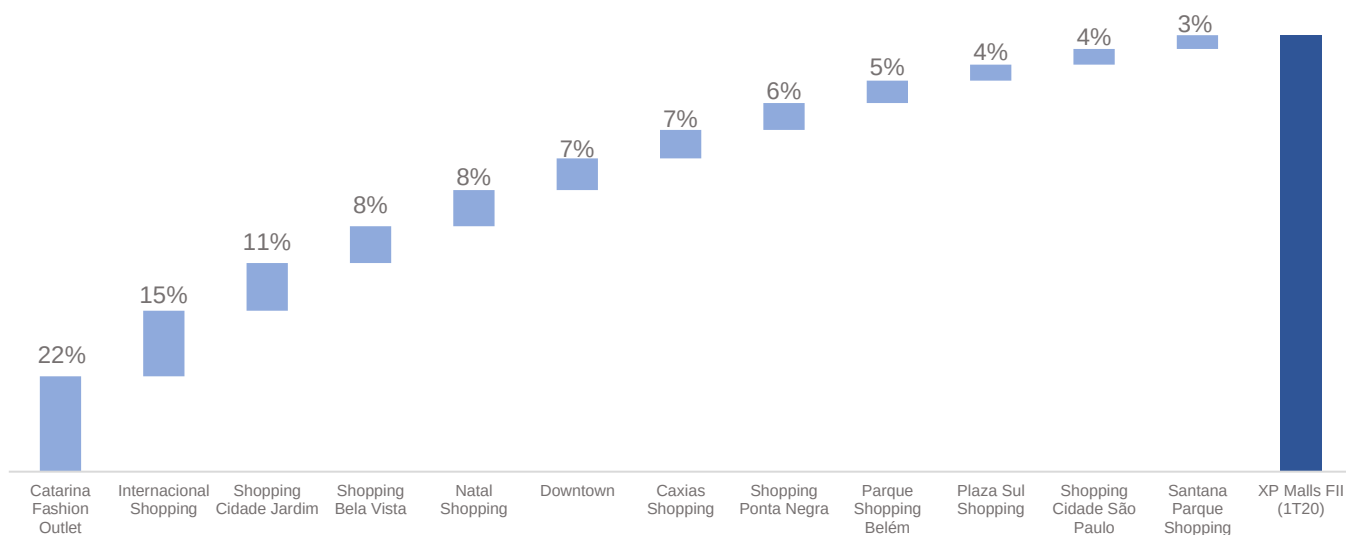
Shopping Centers

Carteira

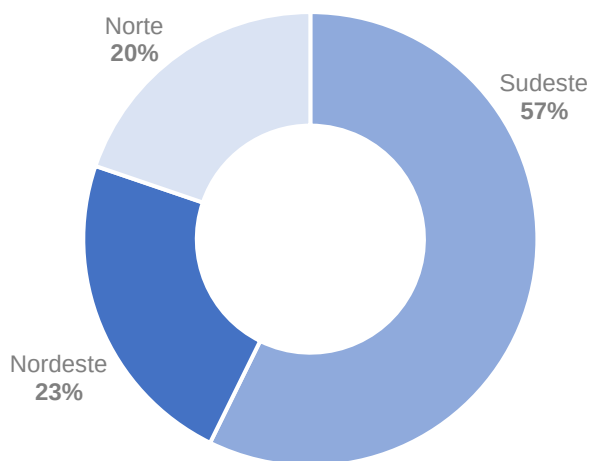
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 13 *shopping centers*, sendo 12 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 399.374 m² e aproximadamente 2.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 110.063 m².

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo no primeiro trimestre de 2020, antes do fechamento provisório dos shoppings, em administradores e por região do país.

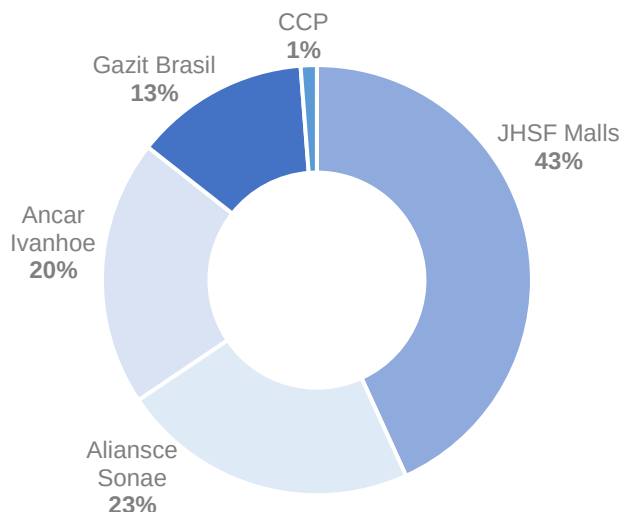
NOI XP Malls – 1T20



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)



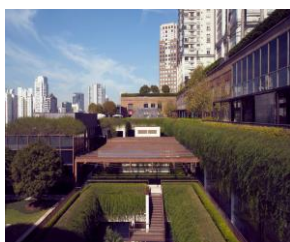
Catarina Fashion Outlet (SP)



Internacional Shopping (SP)



Shopping Cidade Jardim (SP)



Santana Parque Shopping (SP)



Cidade Jardim Shops* (SP)



Shopping Cidade São Paulo (SP)

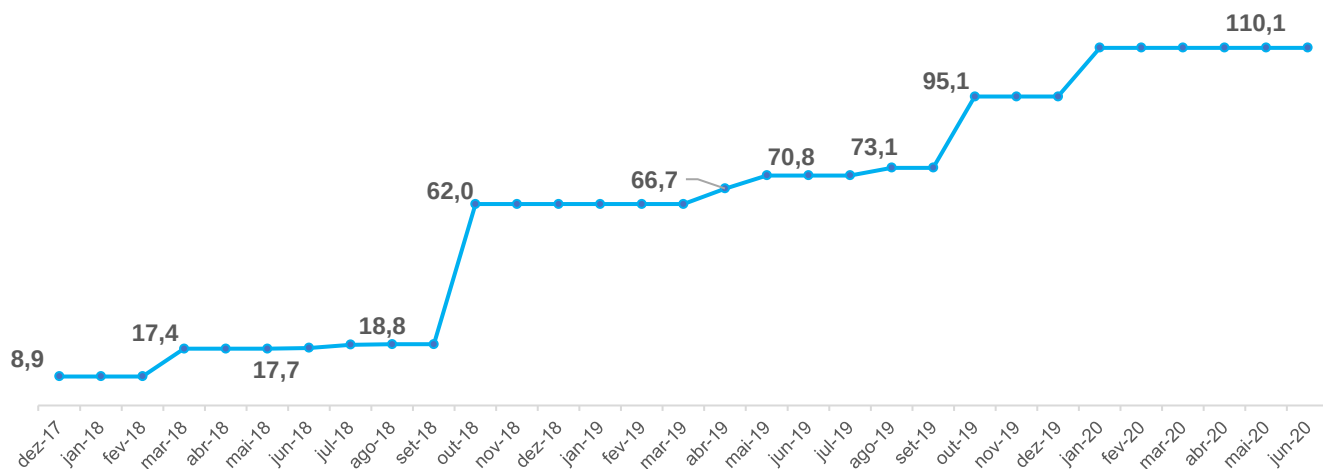


Plaza Sul Shopping (SP)



*Em construção – inauguração prevista para o 2º semestre 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 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