



Objetivo do Fundo:

O XP Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

28/12/2017

CNPJ:

28.757.546/0001-00

Código Bovespa:

XPML11

Patrimônio Líquido:

R\$ 948.850.007

ISIN:

BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços S.A DTVM

Taxa de Administração:

0,55% a.a., sendo 0,75% a.a., escalonado conforme regulamento, menos desconto de 0,20% na taxa de gestão, válido até Out/20 por decisão do Gestor.

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

O último bimestre contou com algumas sinalizações diferentes em relação ao cenário macroeconômico do Brasil. Enquanto o desemprego mostrou sinais de melhora, a confiança do consumidor e dos empresários caiu, em uma resposta imediata às dificuldades do governo em dar sequência ao seu plano de estabilização da economia após anos de crise. Além disso, o PIB mostrou uma queda na atividade no primeiro trimestre do ano.

O setor de shopping centers possui uma correlação grande com a confiança do consumidor e dos serviços em geral. Ainda assim, os principais shoppings do país continuam mostrando aumento de vendas em suas lojas, fruto da melhoria de mix que foi feita ao longo dos últimos anos. No portfólio do XP Malls, além da melhoria orgânica dos ativos, as vendas totais foram impactadas pelo aumento de participação no Catarina Fashion Outlet - o Fundo teve um aumento de vendas totais de 28,7%. Olhando para as vendas mesmas lojas (SSS), que desconsidera este aumento de participação no Catarina, o crescimento foi de 4,4% no mês, e acumula +5,7% no ano. O dado de SSR (alugueis mesmas lojas) mostrou crescimento de 6,3% no mês e acumula +5,6% no ano.

No dia 23/05/19 o XP Malls anunciou a aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping, mais uma sociedade com a Aliance Shopping Centers que também administra e comercializa o empreendimento.

Distribuição de Rendimentos

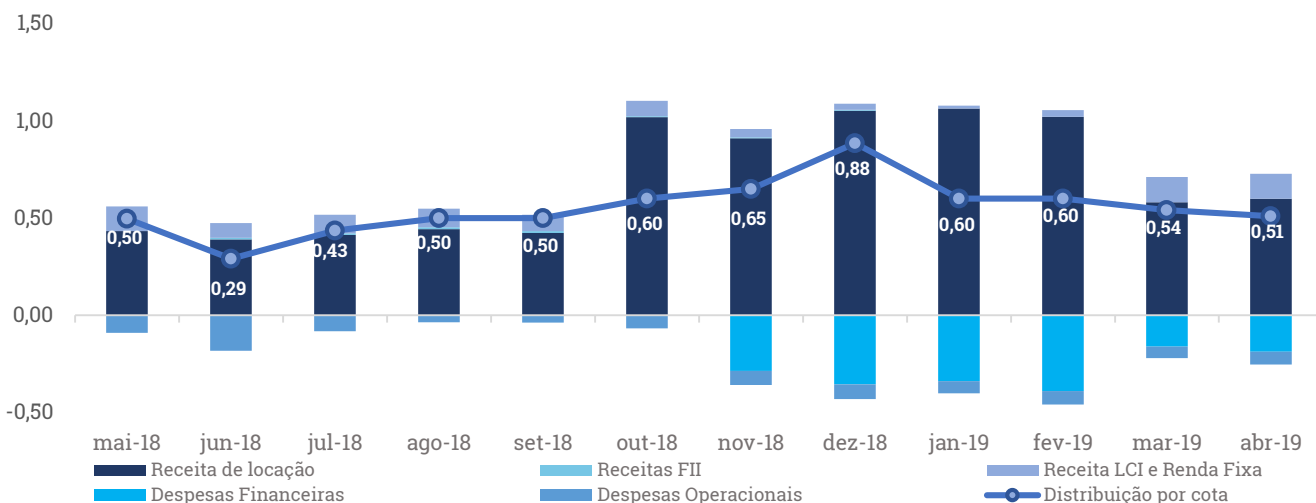
No dia 17/05/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,51¹ por cota, com pagamento em 24/05/19 para os detentores de cotas em 17/05/19.

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	abr-19	2019	12 meses
Receitas²	6.898.293	24.279.957	46.713.177
Receita Imobiliária	5.682.412	21.581.963	41.861.913
Receitas FII	0	0	163.028
Receita LCI / Renda Fixa	1.215.881	2.697.994	4.688.236
Despesas³	-2.412.243	-8.815.667	-14.205.708
Despesas Operacionais	-618.459	-1.848.211	-4.021.877
Despesa Financeira	-1.793.784	-6.967.456	-10.183.831
Resultado	4.486.050	15.464.290	32.507.470
Rendimento distribuído	4.837.327	16.043.043	32.334.029
Distribuição média / cota	0,51	0,56	0,55

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,51. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. ³Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, custódia, gestão e escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, IR sobre ganho de capital, etc; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com o CRI emitido em out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18).

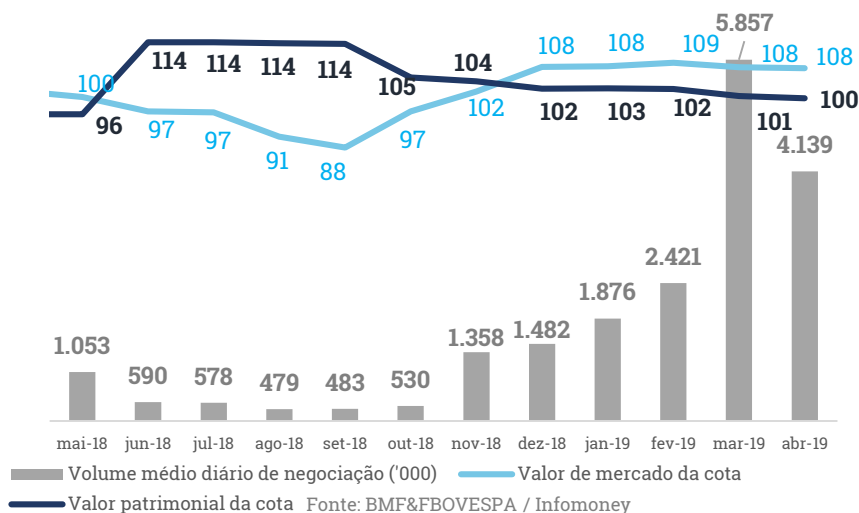
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 12 meses:



Após a conclusão de 3 emissões de cotas pelo Fundo, o XP Malls atingiu um patamar de valor de mercado superior a R\$ 1 bilhão.

Com este valor de mercado mais expressivo, o Fundo foi o de maior liquidez entre todos os fundos imobiliários listados na B3 no mês de março e, tanto em abril quanto em maio foi o 2º fundo com maior volume negociado no Brasil.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em mai/19, ocorreram 776.004 negociações, movimentando um volume de R\$82,6 milhões, mostrando uma ligeira queda em relação ao volume de abril.

A liquidez média diária na bolsa no mês de mai/19 foi de R\$ 3,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 108,13 por cota. O Fundo encerrou o mês com 60.414 cotistas.

XP Malls FII	mai-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	82.591.565	370.483.437	483.677.264
Número de Negócios	776.004	3.452.838	4.610.617
Giro (% do total de cotas)*	8,2%	36,4%	48,6%
Valor de mercado			R\$ 1.025.608.076
Quantidade de cotas			9.484.954

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* A partir do relatório de fev/19 o número de cotas foi alterado em função da 3ª emissão de cotas.

Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

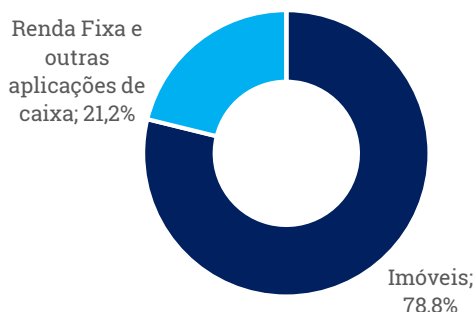
XP Malls FII	abr-19 ¹	2019 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	948.850.007	731.178.395	490.175.687
Valor Patrimonial da Cota	100,04	101,39	105,73
Cota XPML11	107,50	108,04	100,88
Ganho de capital bruto	-0,23%	-0,28%	5,50%
TIR Bruta (% a.a.) ⁴	11,91%	6,85%	12,44%
Retorno Total Bruto	0,24%	1,97%	12,46%
IFIX	1,01%	6,63%	7,32%
Diferença vs IFIX	-0,76%	-4,67%	5,15%

¹Valor de fechamento. ²Média do período. ³Média do período. ⁴Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "abr-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 30 de abril de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de abril de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



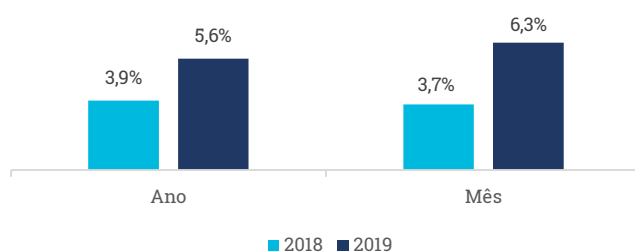
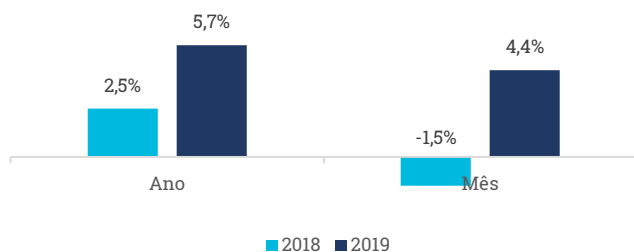
Fonte: XP Asset Management

No dia 06/03/2019 o XP Malls concluiu a oferta da 3ª emissão de cotas do Fundo. Esta captação representou uma entrada de R\$ 450 milhões recebidos pelo Fundo e imediatamente aplicados em Renda Fixa.

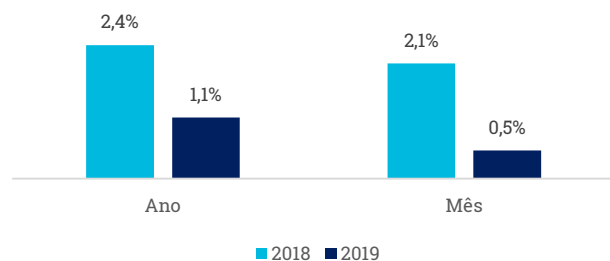
Em mar/19 foram pagos aproximadamente R\$ 130 milhões à JHSF para liquidação da última parcela relacionada à aquisição dos ativos do grupo realizada em out/18. Em abr/19 foi pago sinal de R\$ 30 milhões para aquisição de participação adicional de 17,99% no Catarina Fashion Outlet numa aquisição que, após cumprimento de condições precedentes, terá um desembolso adicional de R\$ 81 milhões. Com isso, o Fundo encerrou o mês de março com 21,2% de seu patrimônio aplicado em renda fixa e 78,8% em Imóveis.

Indicadores Operacionais

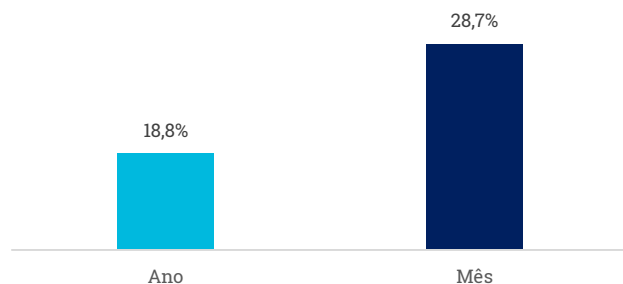
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

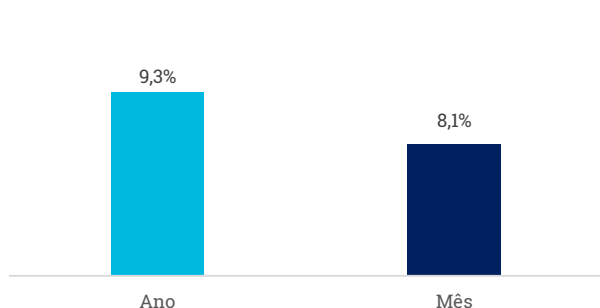


Fonte: XP Asset Management.

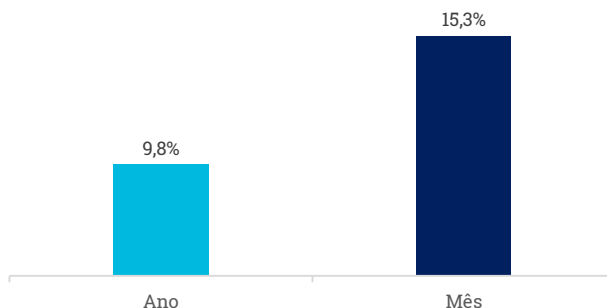
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Fluxo de Pessoas (variação anual)



Fluxo de Veículos (variação anual)

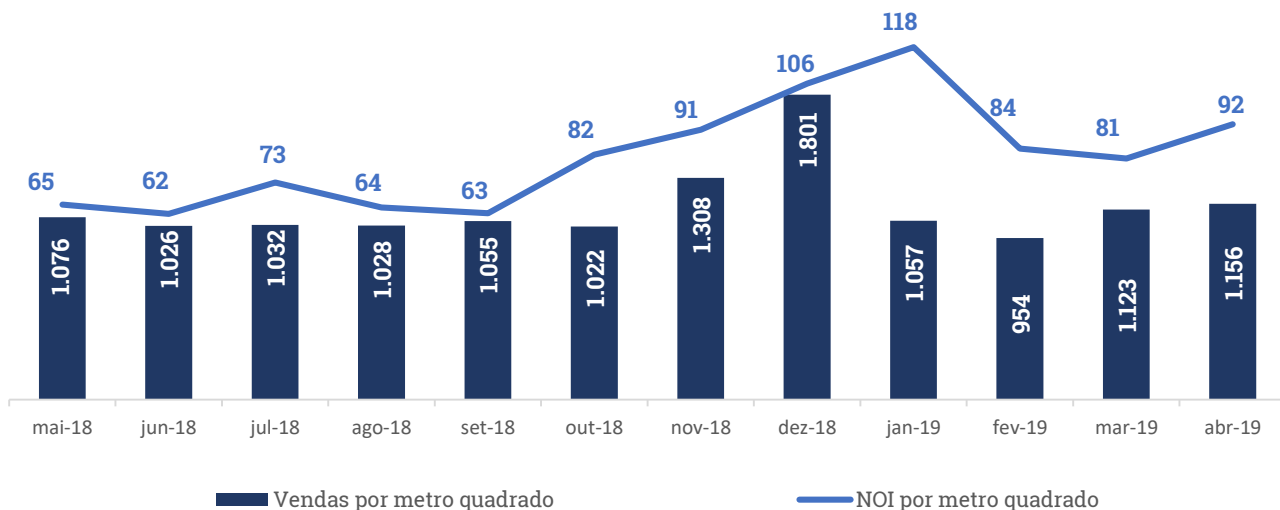


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais*	abr-19	2019	12 meses
ABL Total (m ²)	230.111	230.111 ¹	165.705 ¹
ABL Próprio (m ²)	66.706	63.399 ¹	44.079 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	286.489.588	1.090.276.897	3.465.684.599
Vendas Totais/m ² média (R\$)	1.156	1.072	1.137
NOI Caixa (R\$) médio	6.158.252	5.953.474	5.063.437
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	92	94	82
Vacância (% ABL) média	2,8%	3,6%	4,1%
Inadimplência Líquida (%) média	-0,5%	0,7%	1,0%

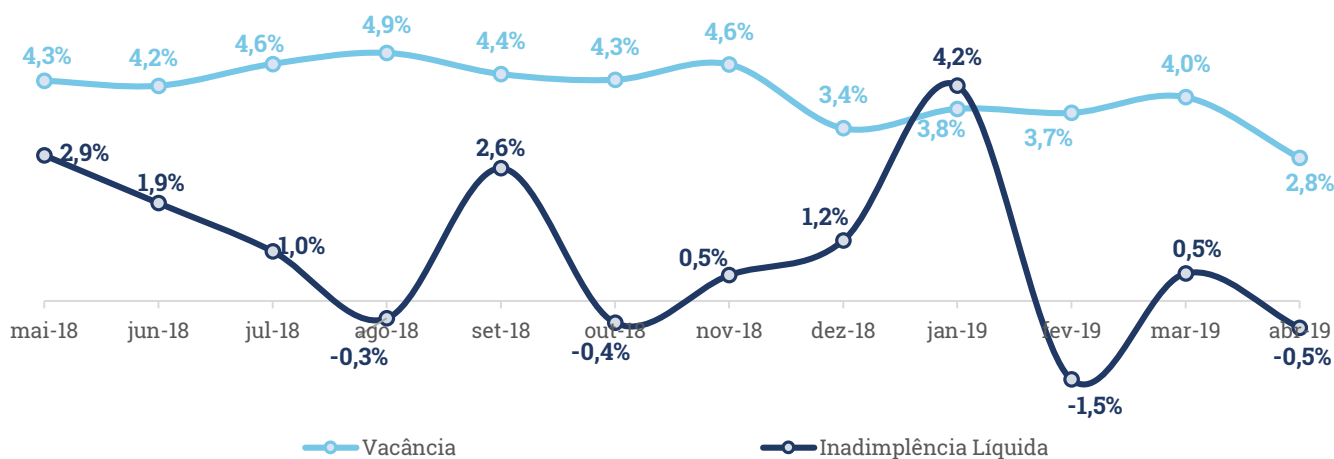
ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido pela ABL total. Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores, ou seja, é a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mês e a meses anteriores. ¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. *Considera os 7 shoppings desde o início do Fundo e não considera a 8ª aquisição, do Santana Parque Shopping, em mai/19. 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

Aquisição do Santana Parque Shopping | Uso dos recursos da 3ª emissão de cotas do XP Malls

O XP Malls anunciou no dia 23/05/2019 a aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping, localizado em São Paulo, no bairro de Santana, coração da Zona Norte paulistana. Inaugurado em 2007, o Santana Parque Shopping está localizado em região com grande densidade populacional no entorno, o que leva o shopping a contar com elevado fluxo de pessoas e atinge mais de 800 mil consumidores por mês.

O shopping possui uma Área Bruta Locável ("ABL") de aproximadamente 26,5 mil m², 153 lojas e suas principais âncoras são Lojas Renner, academia Bio Ritmo, Lojas Americanas, C&A, Ponto Frio, Centauro, Riachuelo, Casas Bahia, um supermercado Carrefour Express, Outback e cinema UCI com 8 salas.

O Santana é administrado e comercializado pela Aliansce Shopping Centers, uma das maiores empresas do setor, também sócia no empreendimento, o que na visão da gestora gera alinhamento de longo prazo com os resultados e qualidade do shopping, pilar estratégico e situação em todos os empreendimentos que o XP Malls possui participação. A Aliansce é também sócia e administradora de outros dois shoppings do portfólio do Fundo (Caxias Shopping e Parque Shopping Belém), demonstrando o sucesso desta parceria que perdura desde a primeira aquisição do XP Malls em dez/17.

Esta foi a 9ª aquisição do XP Malls (sendo oito shoppings com o Catarina Fashion Outlet tendo um aumento de participação realizado em abr/19 e ainda sujeito a condições precedentes para sua concretização) e reforça os pilares estratégicos do Fundo desde seu início (presença em capitais ou cidades relevantes, participações em shoppings administrados por empresas que são sócias dos empreendimentos e participações em shoppings relevantes em suas respectivas áreas de influência).

O XP Malls concluiu a captação de R\$ 450 milhões em mar/19 e conta com as seguintes obrigações (realizadas ou a realizar):

- Pagamento de aproximadamente R\$ 130 milhões à JHSF Malls referente às aquisições de participações nos shoppings em out/18;
- Pagamento de aproximadamente R\$ 18 milhões à Aliansce referente à última parcela e ao earn-out do Caxias Shopping;
- Pagamento de R\$ 30 milhões à JHSF Malls referente ao sinal decorrente do aumento de participação no Catarina Fashion Outlet, o qual terá novo pagamento de aproximadamente R\$ 81 milhões adicionais após o cumprimento de condições precedentes;
- Pagamento de aproximadamente R\$ 38 milhões ao vendedor do Santana Parque Shopping e compromisso de pagamento adicional de aproximadamente R\$ 16 milhões em jun/19;
- Compromisso de pagamento de aproximadamente R\$ 12 milhões à JHSF Malls referente à aquisição de 30,0% do Cidade Jardim Shops, a ser realizada após o cumprimento de condições precedentes;
- CAPEX para participação na expansão do Catarina Fashion Outlet, no valor de aproximadamente R\$ 50 milhões, a ser iniciada após análise detalhada do projeto, confirmação de participação e início das obras, cuja previsão é para o 2º semestre de 2019.

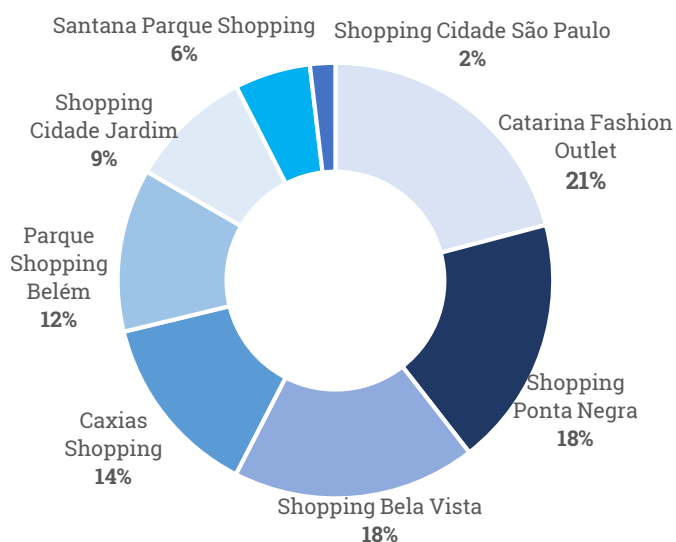
Shopping Centers

Carteira

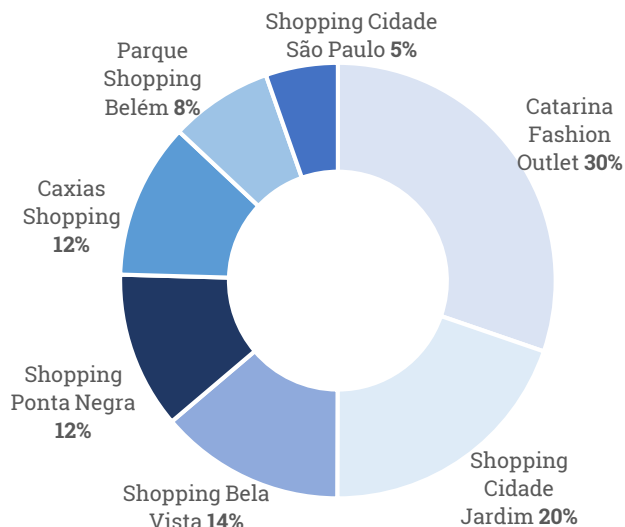
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 8 *shopping centers* os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 256.611 m² e aproximadamente 1.150 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 70.681 m², já considerando a aquisição do Santana Parque Shopping realizada em mai/19.

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.

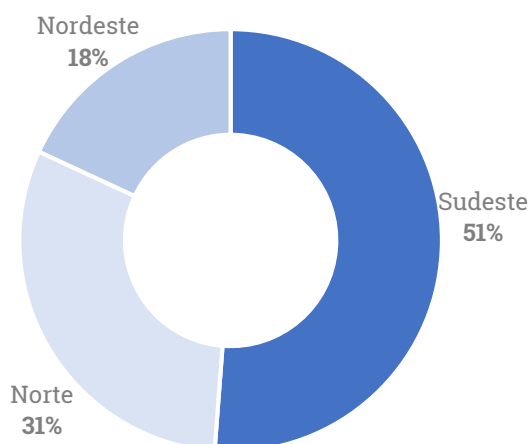
Shopping Centers (% de ABL)



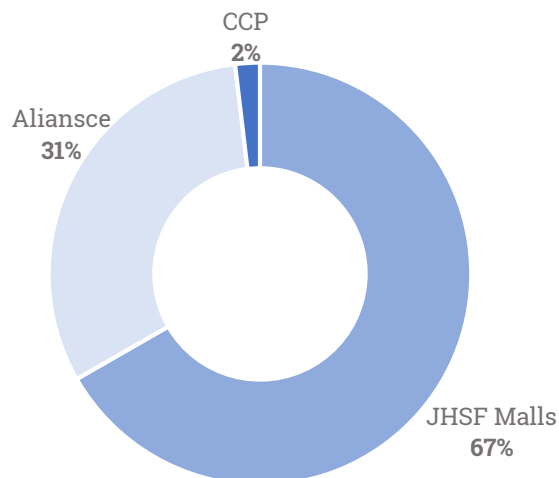
Shopping Centers (% NOI XP Malls abr/19)



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: **131**
Participação: **49,99%***
Inauguração: **2014**

** A aquisição de participação adicional de 17,99% ainda está sujeita à condições precedentes*

São Paulo, SP Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira
de Barros, 2780

Administrador: **Aliansce**
ABL Total: **26.500 m²**
Qtde. lojas: **153**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz,
92

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.186 m²**
Qtde. lojas: **180**
Participação: **24,99%**
Inauguração: **2012**

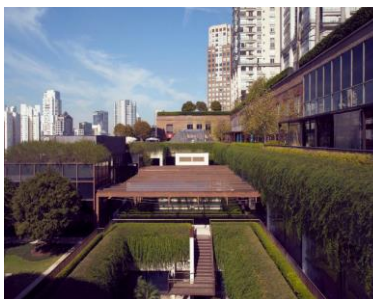
Manaus, AM Shopping Ponta Negra



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: **38.074 m²**
Qtde. lojas: **166**
Participação: **16,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: **CCP**
ABL Total: **16.637 m²**
Qtde. lojas: **149**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **2015**

Duque de Caxias, RJ Caxias Shopping



Rodovia Washington
Luiz, 2.895

Administrador: **Aliansce**
ABL Total: **27.605 m²**
Qtde. lojas: **129**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **2008**

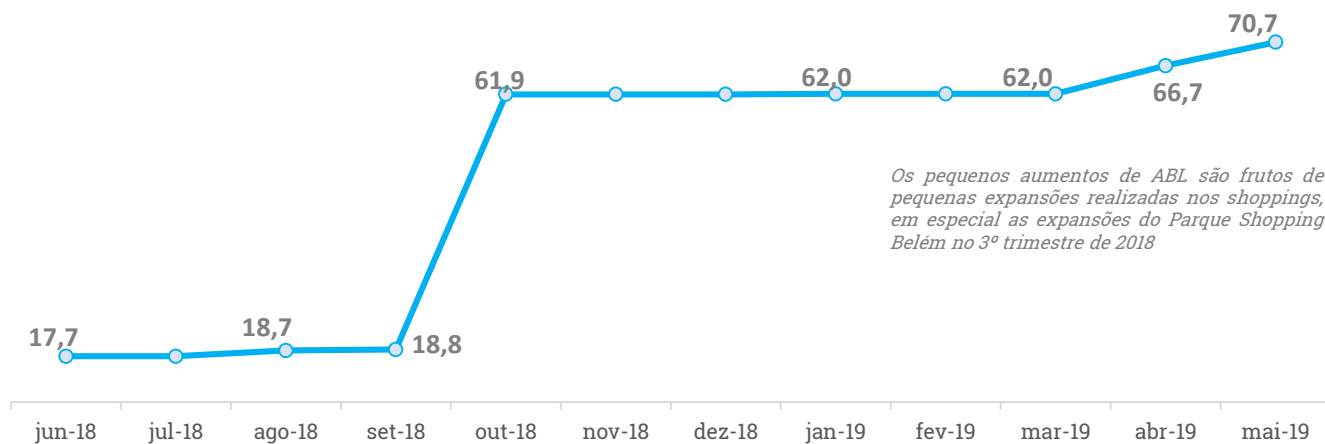
Belém, PA Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto
Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**
ABL Total: **34.246 m²**
Qtde. lojas: **133**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **2012**

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



Os pequenos aumentos de ABL são frutos de pequenas expansões realizadas nos shoppings, em especial as expansões do Parque Shopping Belém no 3º trimestre de 2018

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 PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ. PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

ANBIMA
A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.