



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\$ 945.319.932

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 mês de maio de 2019 apresentou uma situação atípica com relação ao desempenho dos indicadores operacionais no setor de shopping centers. Apesar de ainda contar com uma queda na confiança do serviço, comércio e dos consumidores, o efeito da greve dos caminhoneiros em 2018 gerou números excelentes em 2019, muito em função deste efeito da base deprimida de 2018.

Ainda que seja difícil apurar o real impacto da greve de 2018 em todos os indicadores do mês - a própria diversificação do portfólio torna este impacto heterogêneo entre os shoppings -, no geral foi possível verificar um crescimento sustentável do fluxo, das vendas e dos alugueis dos shoppings do XP Malls.

O indicador de Vendas Mesmas Lojas (SSS) apresentou crescimento de 10,7% no mês e acumula 6,9% em 2019. Na mesma magnitude, os Alugueis Mesmas Lojas (SSR) cresceram 10,5% no mês e acumulam no ano 6,7% de crescimento. Os descontos seguem em queda e acumulam no ano 1,1% sobre o faturamento, enquanto em 2018 nesta mesma época do ano o valor estava em 2,3%. Os dados de fluxo apresentaram números expressivos de crescimento, com o tráfego de veículos em alta de 28,8% no mês e fluxo de pessoas de 16,2%, neste caso, ambos muito impactados pelo efeito base da greve dos caminhoneiros de 2018.

Distribuição de Rendimentos

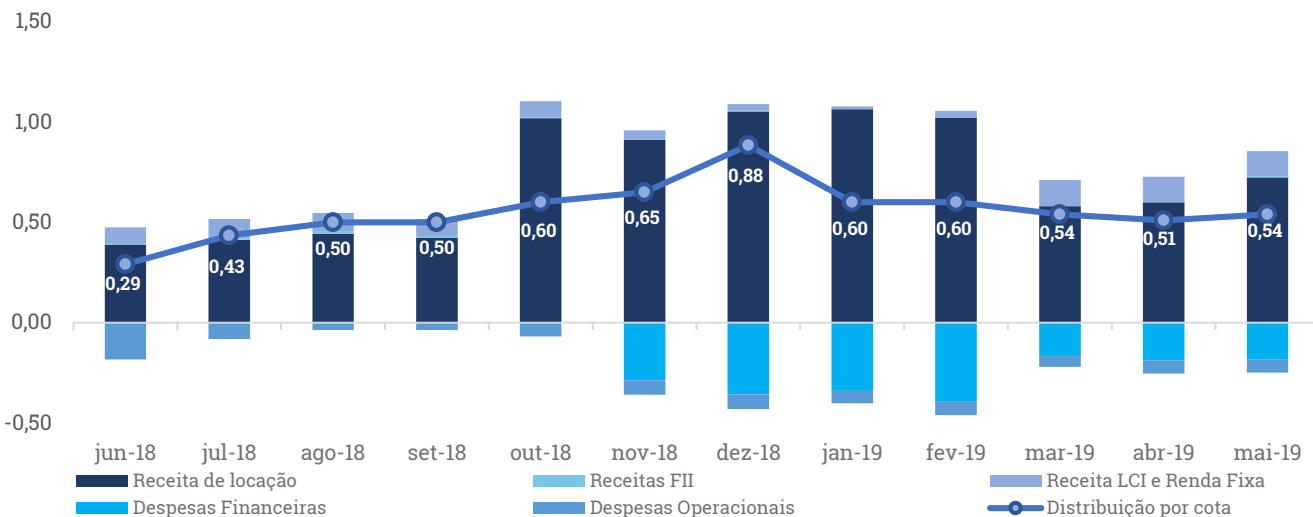
No dia 17/06/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,54¹ por cota, com pagamento em 25/06/19 para os detentores de cotas em 17/06/19.

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	mai-19	2019	12 meses
Receitas²	8.112.809	32.392.766	53.331.449
Receita Imobiliária	6.862.093	28.444.056	47.551.335
Receitas FII	57.491	57.491	220.519
Receita LCI / Renda Fixa	1.193.224	3.891.219	5.559.595
Despesas³	-2.357.888	-11.173.555	-16.329.729
Despesas Operacionais	-636.951	-2.485.161	-4.424.962
Despesa Financeira	-1.720.937	-8.688.394	-11.904.768
Resultado	5.754.921	21.219.211	37.001.720
Rendimento distribuído	5.121.875	20.310.827	36.090.406
Distribuição média / cota	0,54	0,56	0,55
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	-	101.897	104.827

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,54. 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).

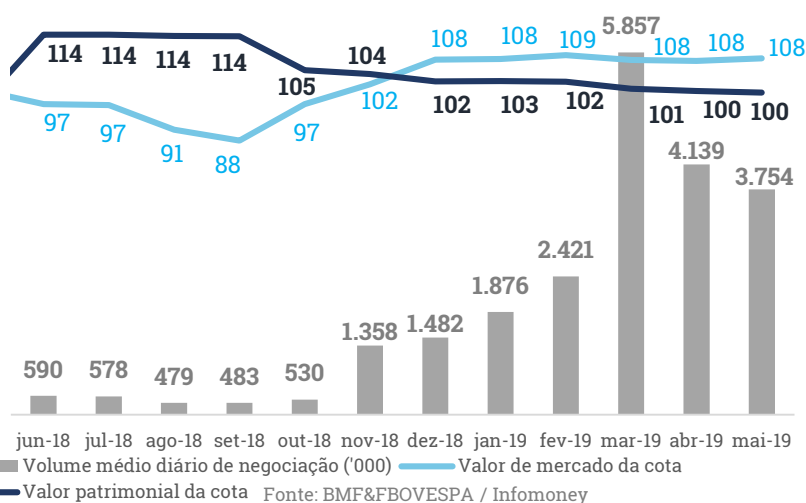
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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.

Em mai/19 a liquidez do XP Malls sofreu pequena redução quando comparada ao mês anterior. Apesar disso, o Fundo segue como um dos mais negociados na B3 com liquidez próxima a R\$ 4 milhões por dia e se consolidou como um dos maiores do Brasil em quantidade de cotistas.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em jun/19, ocorreram 731.563 negociações, movimentando um volume de R\$79,4 milhões, mostrando uma ligeira queda em relação ao volume de maio. Apesar disso, em função da quantidade de dias úteis, a média diária foi maior que a do mês anterior.

A liquidez média diária na bolsa no mês de jun/19 foi de R\$ 4,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 110,42 por cota. O Fundo encerrou o mês com 64.379 cotistas.

XP Malls FII	jun-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	79.442.350	449.925.787	550.720.653
Número de Negócios	731.563	4.184.401	5.215.460
Giro (% do total de cotas)*	7,7%	44,1%	55,0%
Valor de mercado	R\$ 1.047.328.621		
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.

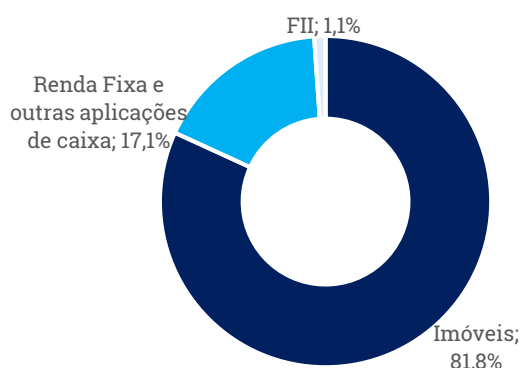
XP Malls FII	mai-19 ¹	2019 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	945.319.932	774.006.702	548.583.041
Valor Patrimonial da Cota	99,67	101,05	106,03
Cota XPML11	108,13	108,06	101,53
Ganho de capital bruto	0,59%	0,31%	7,72%
TIR Bruta (% a.a.) ⁴	11,96%	8,08%	14,78%
Retorno Total Bruto	1,08%	3,10%	14,88%
IFIX	1,79%	8,55%	15,31%
Diferença vs IFIX	-0,71%	-5,44%	-0,43%

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 "mai-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 maio de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de maio de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



Fonte: XP Asset Management

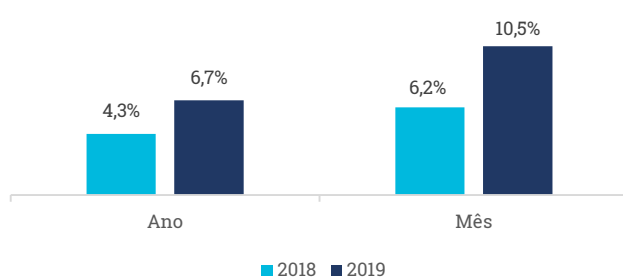
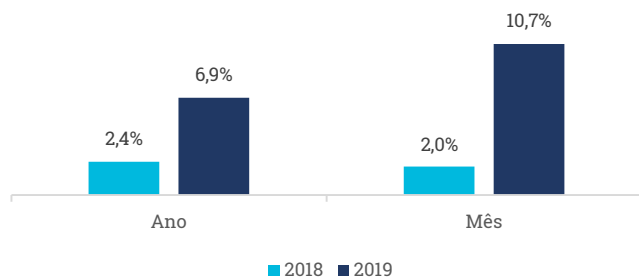
Em mai/19 o XP Malls realizou o pagamento da primeira parcela da aquisição do Santana Parque Shopping. O valor representou um desembolso de R\$ 37,8 milhões no dia 28/05/19 e contribuiu para a diminuição do percentual do caixa do Fundo aplicado em renda fixa e consequentemente no aumento da participação em imóveis.

O Fundo possui ainda um pequeno percentual alocado em cotas de FII.

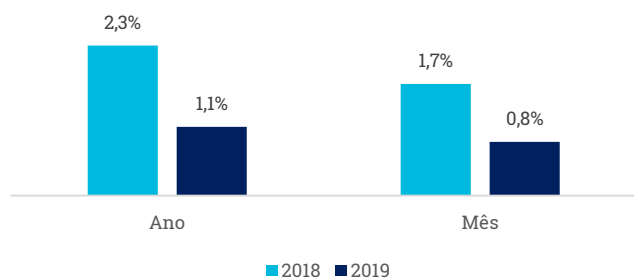
Em jun/19 foram pagas a 2ª parcela do Santana Parque Shopping e do aumento de participação no Catarina Fashion Outlet. Mais detalhes serão fornecidos no próximo relatório mensal.

Indicadores Operacionais

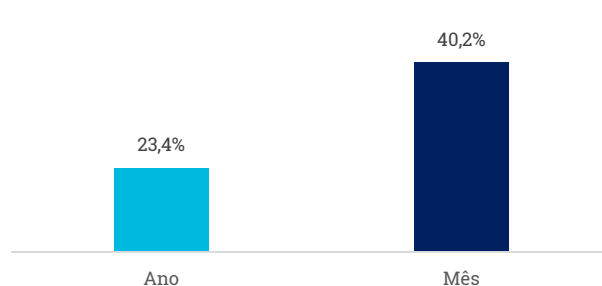
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

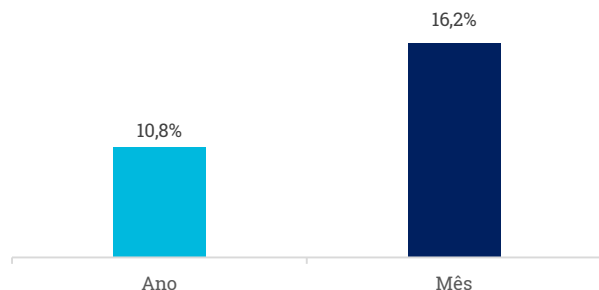


Fonte: XP Asset Management.

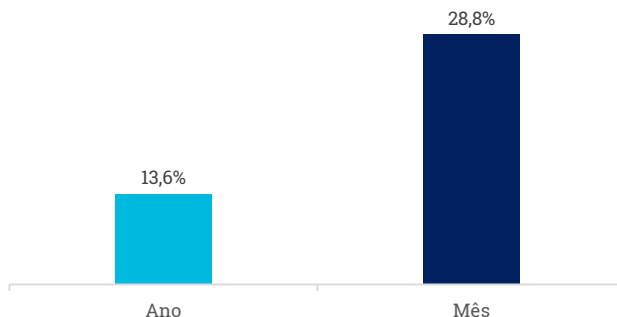
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Fluxo de Pessoas (variação anual)



Fluxo de Veículos (variação anual)



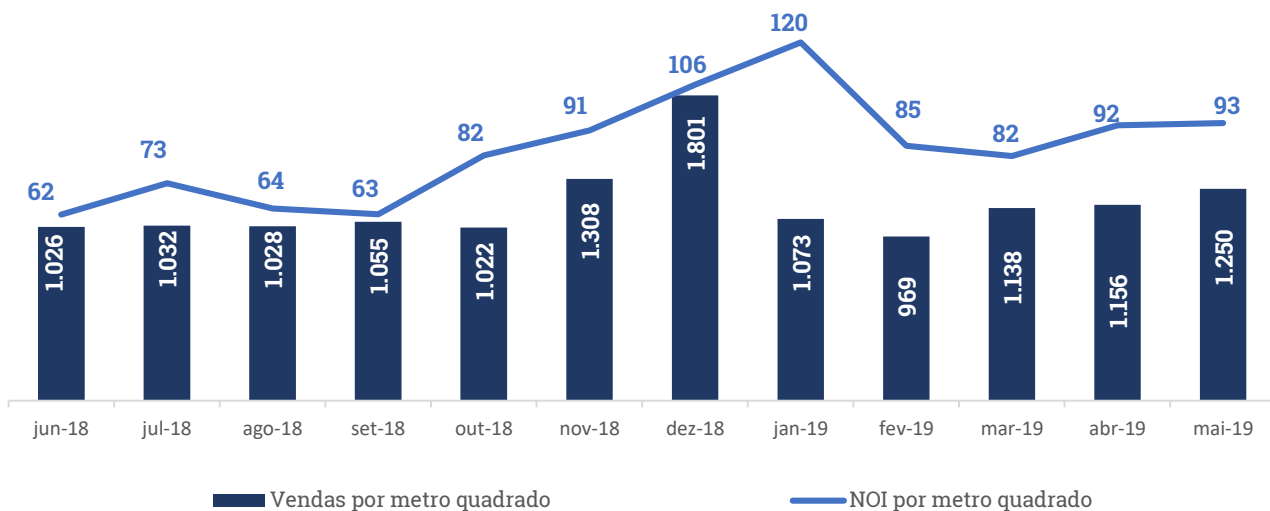
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	mai-19	2019	12 meses
ABL Total (m ²)	257.269	235.543 ¹	181.154 ¹
ABL Próprio (m ²)	70.780	64.333 ¹	48.502 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	344.436.820	1.434.713.716	3.538.926.297
Vendas Totais/m ² média (R\$)	1.250	1.117	1.155
NOI Caixa (R\$) médio	6.585.816	6.079.943	5.292.583
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	93	95	84
Vacância (% ABL) média	3,0%	3,5%	4,0%
Inadimplência Líquida (%) média	-0,4%	0,6%	0,8%

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.

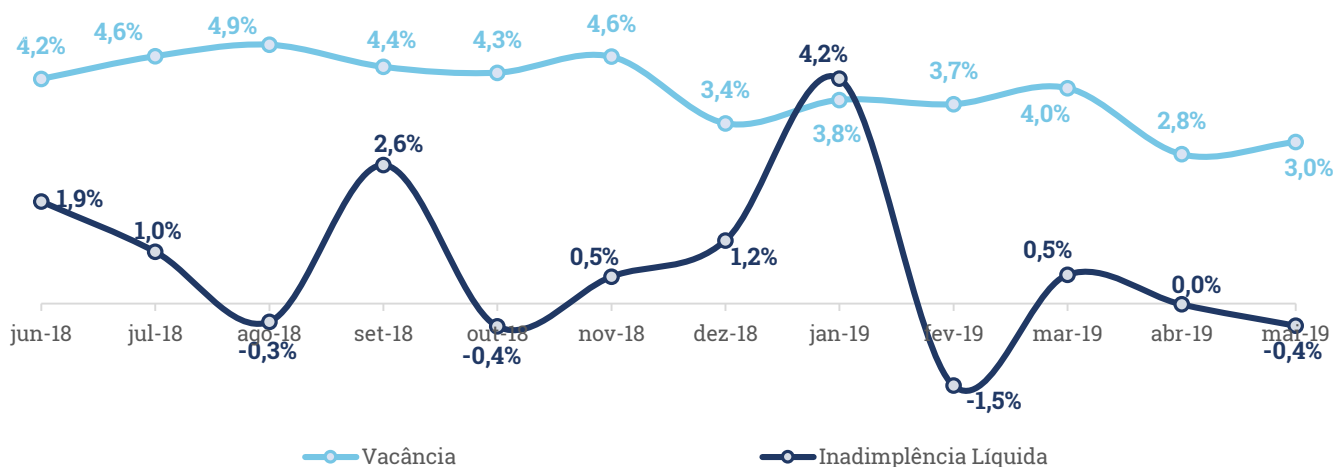
¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. Fonte: XP Asset Management

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

Detalhes sobre o aumento de participação no Catarina Fashion Outlet

No dia 11/04/19 foi enviado Comunicado ao Mercado sobre o aumento de participação de 17,99% no Catarina Fashion Outlet. O comunicado mencionou que, na data, tinha sido assinada uma Carta de Intenções Vinculante com o objetivo de evoluir nas discussões para potencial aumento de participação do Fundo no shopping.

O XP Malls adquiriu 32,0% de participação no Catarina Fashion Outlet no dia 19/10/18, junto com os demais shoppings da JHSF que foram adquiridos na mesma data (16,99% do Shopping Cidade Jardim; 24,99% do Shopping Bela Vista e 39,99% do Shopping Ponta Negra). Desde então, verificamos bons resultados com as aquisições e com a performance do Catarina que, antes mesmo do aumento de participação, já era um dos principais ativos em termos de geração de receita no portfólio do XP Malls. Em negociações com o Grupo JHSF, foi identificada uma oportunidade de ampliar a participação do Fundo no Catarina e foram iniciadas as negociações neste sentido. Com esta aquisição o Fundo passou a deter 49,99% do ativo.

Desta forma, no dia 11/04/19, foi pago um sinal para a JHSF no valor de R\$ 30 milhões para que fosse possível evoluir na elaboração de documentos e estrutura desta aquisição em operação que ainda contava com alguns obstáculos a serem vencidos e por isso foi divulgado no Comunicado do dia 11/04 que a transação tinha condições precedentes a serem cumpridas para a conclusão do negócio.

Ainda que a operação tivesse condições precedentes a serem cumpridas para sua concretização, por se tratar de um ativo que o XP Malls tinha recentemente comprado, foi criado um mecanismo em que o Fundo passou a receber as receitas operacionais da participação adicional desde o dia 01/04/19 como contrapartida pelo pagamento do sinal de R\$ 30 milhões. Caso eventualmente a operação não fosse concluída, o sinal seria devolvido corrigido pelo CDI.

No dia 24/06/19 foi anunciada a conclusão das negociações e consequente aquisição. Com a evolução das discussões de minutas chegou-se a um entendimento que a aquisição seria via compra do direito de usufruto desta participação de 17,99% com uma opção de compra do imóvel que poderá ser exercida pelo Fundo entre o 15º e o 29º ano após a assinatura da escritura de usufruto. O valor total da transação ficou em R\$ 113,6 milhões dos quais aproximadamente 1% deste valor foi referente ao exercício da opção de compra. Portanto, após 15 anos decorridos do dia 24/06/19, o XP Malls poderá, pelo preço próximo a 1% do valor citado acima, exercer a opção de compra e adquirir definitivamente a participação de 17,99% no Catarina Fashion Outlet.

Importante frisar que no caso de eventos que não são controlados pelo XP Malls, como por exemplo um potencial interesse em se exercer o direito de preferência na venda desta participação, há previsão de antecipar o vencimento da opção de compra, de modo que o XP Malls possa aproveitar oportunidades desta natureza sem ser prejudicado pelo fato da aquisição, neste primeiro momento, ser um usufruto.

Desta forma, na prática, todo o resultado que a participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet gera para o XP Malls já é absorvida pelos cotistas normalmente e assim será, independente do exercício da opção e de quando isso vier a ocorrer. Ainda, pela qualidade do ativo, há um interesse declarado da gestão de exercer esta opção, hipótese que responde o potencial questionamento se haverá este interesse quando da possibilidade de exercício da opção.

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

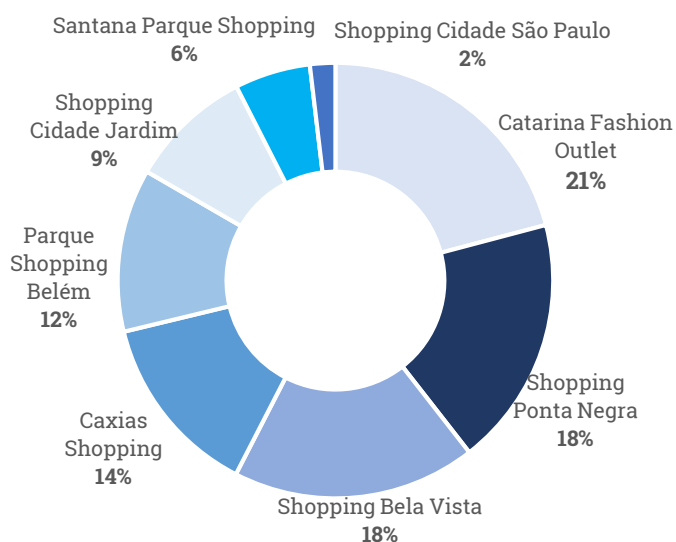
Shopping Centers

Carteira

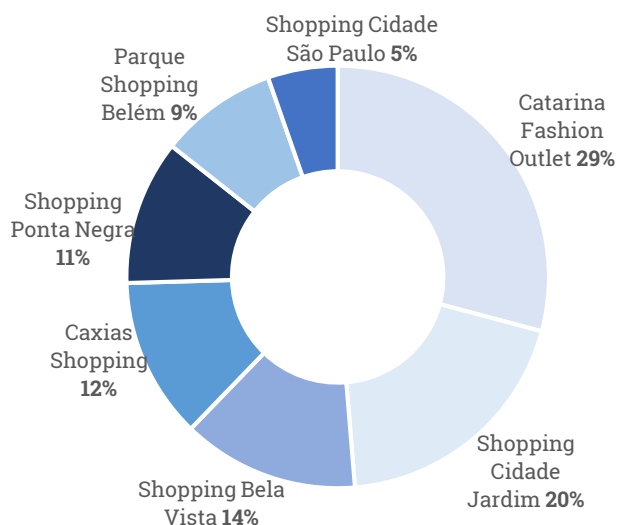
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 8 *shopping centers* os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 257.269 m² e aproximadamente 1.150 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 70.780 m².

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.

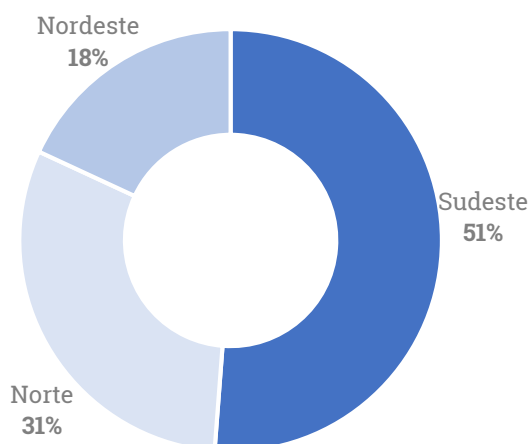
Shopping Centers (% de ABL)



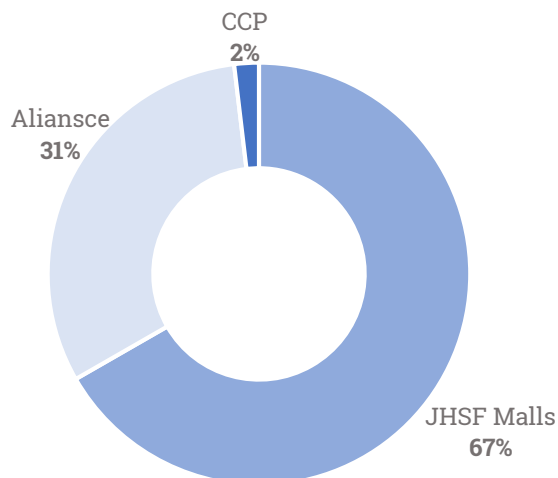
Shopping Centers (% NOI XP Malls mai/19)



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Ativos Imobiliários

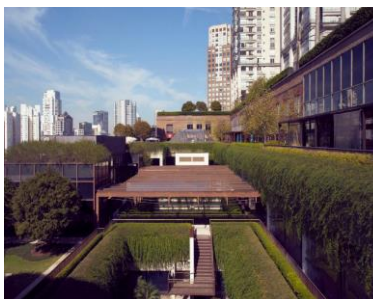
São Roque, SP Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello
Branco, km. 60

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **29.529 m²**
Qtde. lojas: **131**
Participação: **49,99%**
Inauguração: **2014**

São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de
Castro, 12.000

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **38.899 m²**
Qtde. lojas: **166**
Participação: **16,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira
de Barros, 2780

Administrador: **Aliansce**
ABL Total: **26.496 m²**
Qtde. lojas: **153**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

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**

Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz,
92

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

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**

Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira,
5705

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

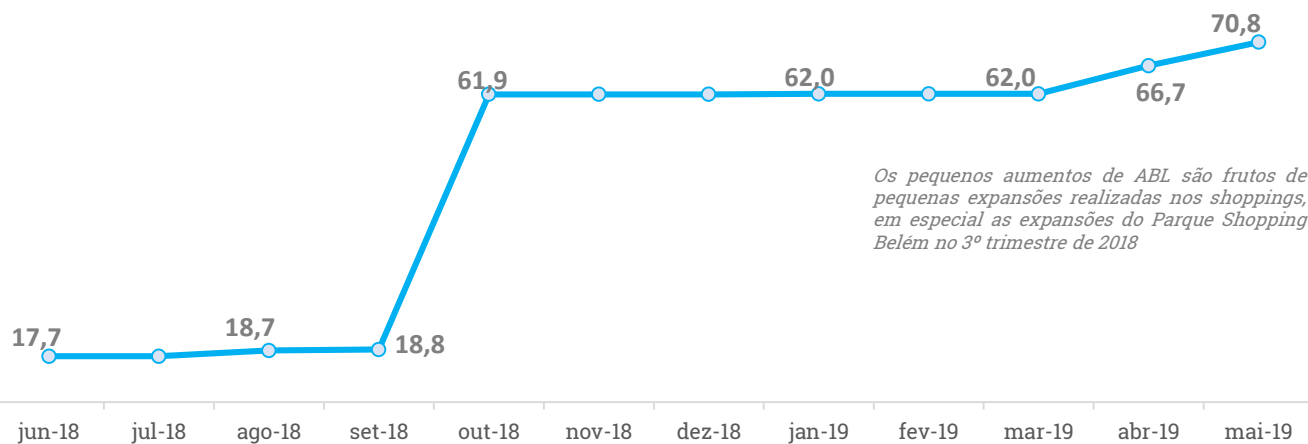
Belém, PA Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto
Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**
ABL Total: **34.084 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 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



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