



### 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\$ 976.405.532

#### 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 junho de 2019 foi um dos melhores meses da história do XP Malls, tendo o Fundo apresentado destaque nos dados de venda em todos os shoppings do portfólio. Mesmo que em função de um efeito base favorável (em 2018 os shoppings ainda sofreram um pouco com o final da greve dos caminhoneiros e principalmente com a Copa do Mundo), esta atipicidade não desqualifica os expressivos números verificados no portfólio, em especial no Catarina Fashion Outlet e Shopping Ponta Negra.

Em junho, o indicador de SSS (Vendas Mesmas Lojas na sigla em inglês) apresentou crescimento de 17,6%. O aumento de SSS no trimestre ficou em 11,0% e no ano acumula 8,9%. Em relação ao indicador de SSR (Alugueis Mesmas Lojas), o crescimento no mês ficou em 11,2%, enquanto no trimestre atingiu 9,5% e no acumulado do ano chegou a 7,6%.

Além das vendas, os demais indicadores operacionais do XP Malls tiveram performance de destaque neste mês. O volume de descontos concedidos aos lojistas estabilizou-se em patamar inferior a 1% do faturamento (chegou a 0,8% no mês e atingiu 0,7% no trimestre), algo que não era visto no portfólio há 3 anos. A taxa de ocupação atingiu 97,3% no mês, encerrando o trimestre 1,5% acima do mesmo período em 2018. Por fim, o fluxo de veículos e pessoas segue em crescimento expressivo, alavancado pelo aumento da confiança do consumidor e do consumo.

### Distribuição de Rendimentos

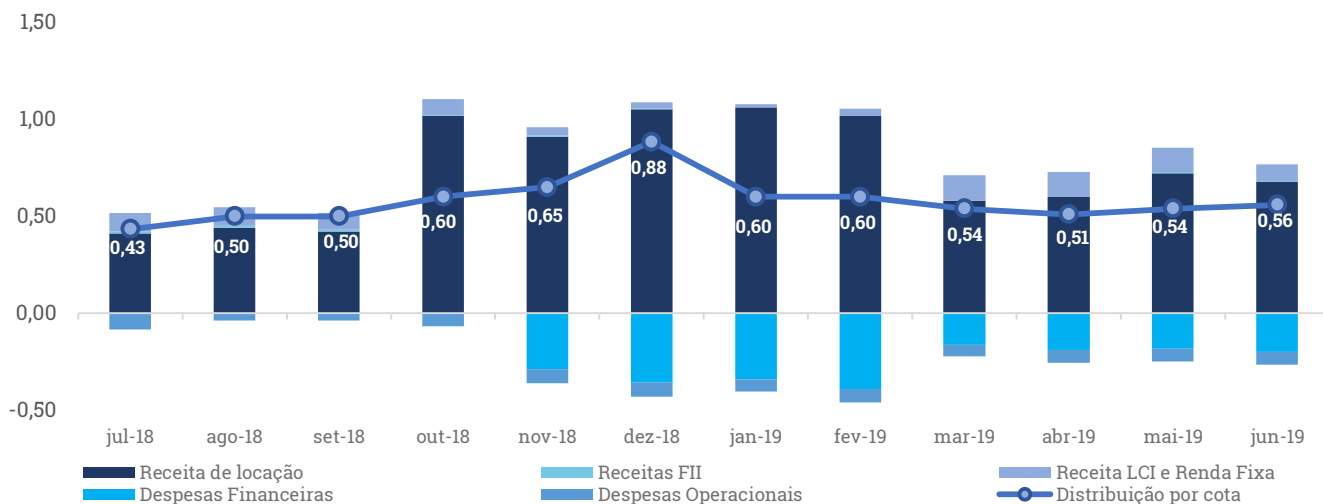
No dia 18/07/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,56<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 25/07/19 para os detentores de cotas em 18/07/19.

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	jun-19	2019	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>7.285.739</b>	<b>39.678.504</b>	<b>59.409.873</b>
Receita Imobiliária	6.436.516	34.880.572	52.997.401
Receitas FII	39.691	97.182	239.939
Receita LCI / Renda Fixa	809.531	4.700.750	6.172.533
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-2.502.277</b>	<b>-13.675.832</b>	<b>-18.363.316</b>
Despesas Operacionais	-597.923	-3.083.085	-4.554.194
Despesa Financeira	-1.904.354	-10.592.747	-13.809.121
<b>Resultado</b>	<b>4.783.462</b>	<b>26.002.672</b>	<b>41.046.557</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>5.311.574</b>	<b>25.622.402</b>	<b>40.663.156</b>
Distribuição média / cota	<b>0,56</b>	<b>0,56</b>	<b>0,58</b>
<b>Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas</b>	<b>-</b>	<b>101.897</b>	<b>104.827</b>

<sup>1</sup>Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,56. <sup>2</sup>Receitas 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. <sup>3</sup>Despesas 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).

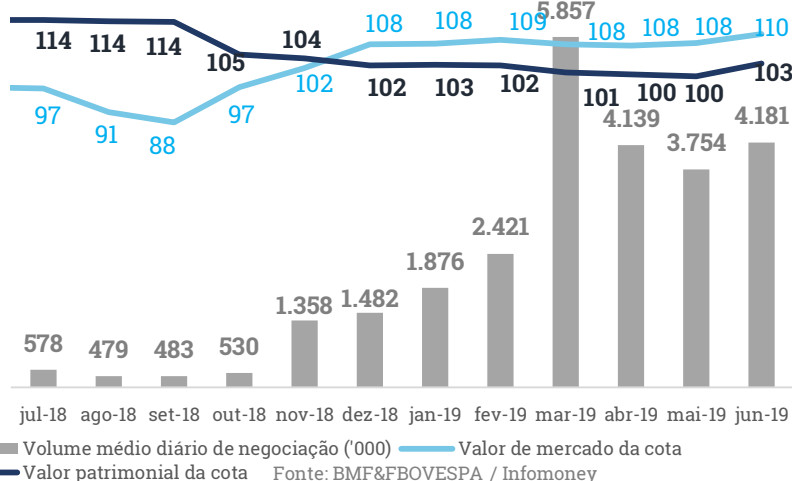
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>1</sup> 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:



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

No 2º trimestre de 2019 o XP Malls se consolidou como um dos fundos imobiliários de maior liquidez da B3. Com um volume médio diário de R\$ 4 milhões, foi o 4º mais líquido da B3 no trimestre e o FII de shoppings com maior volume negociado no período.

A reavaliação anual dos ativos a valor justo elevou o valor da cota patrimonial para R\$103.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em jul/19, ocorreram 1.178.372 negociações, movimentando um volume de R\$128,6 milhões, recorde histórico do Fundo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de jul/19 foi de R\$ 5,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 107,50 por cota. O Fundo encerrou o mês com 74.362 cotistas.

XP Malls FII	Jul-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	128.579.491	578.505.278	667.171.407
Número de Negócios	1.178.372	5.362.773	6.270.191
Giro (% do total de cotas)*	12,4%	56,5%	66,1%
Valor de mercado	R\$ 1.019.632.555		
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.

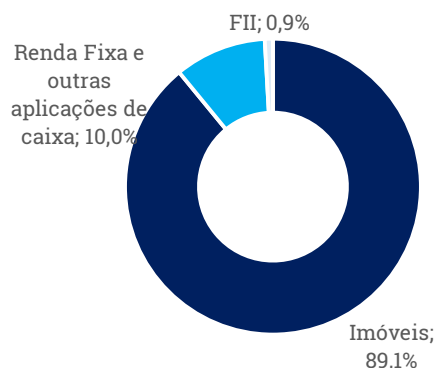
XP Malls FII	jun-19 <sup>1</sup>	2019 <sup>2</sup>	12 meses <sup>3</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	976.405.532	807.739.841	605.788.643
Valor Patrimonial da Cota	102,94	101,36	105,11
Cota XPML11	110,42	108,45	102,66
Ganho de capital bruto	2,12%	2,43%	14,05%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>4</sup></b>	<b>13,22%</b>	<b>12,54%</b>	<b>21,83%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>2,62%</b>	<b>5,86%</b>	<b>21,94%</b>
<b>IFIX</b>	<b>2,86%</b>	<b>11,65%</b>	<b>23,58%</b>
Diferença vs IFIX	-0,23%	-5,79%	-1,64%

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

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

## Portfólio

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



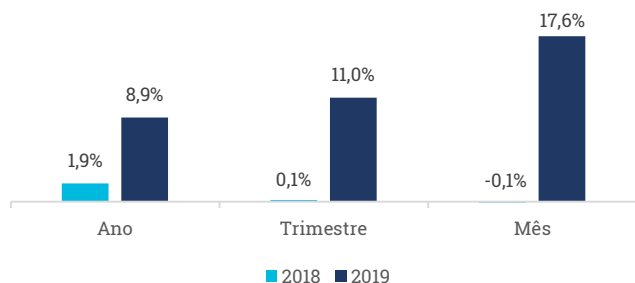
Fonte: XP Asset Management

Em jun/19 o XP Malls realizou o pagamento da segunda parcela da aquisição do Santana Parque Shopping. O valor representou um desembolso de aproximadamente R\$ 16,5 milhões neste mês, sendo que a primeira parcela já havia sido paga em maio.

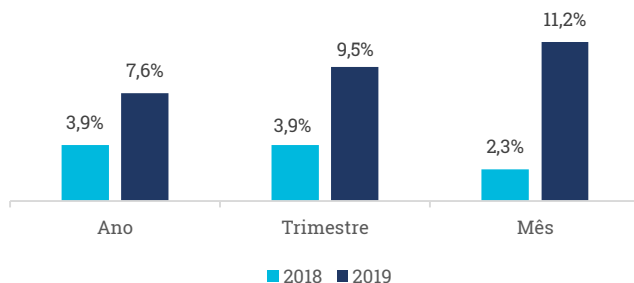
Além disso foi paga a 2ª parcela do aumento de participação no Catarina Fashion Outlet que representou um desembolso de aproximadamente R\$ 84 milhões já considerando o ITBI sobre a participação. O Fundo já havia desembolsado R\$ 30 milhões em abril referente a esta aquisição.

## Indicadores Operacionais

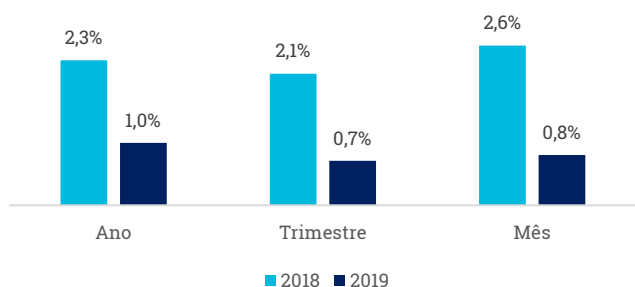
### Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



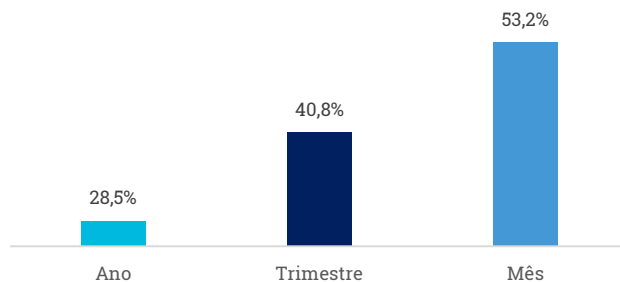
### Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



### Descontos / Faturamento



### Vendas Totais (variação anual)

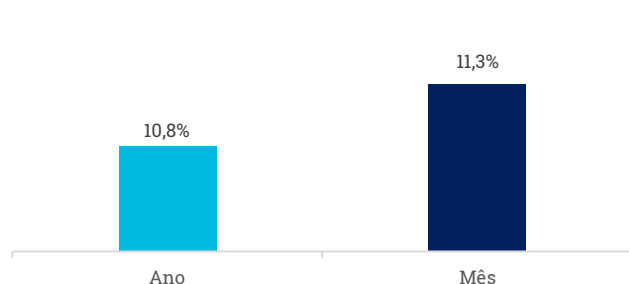


Fonte: XP Asset Management

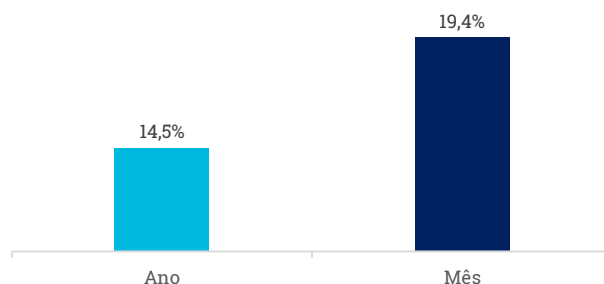
[www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

**Fluxo de Pessoas (variação anual)**



**Fluxo de Veículos (variação anual)**



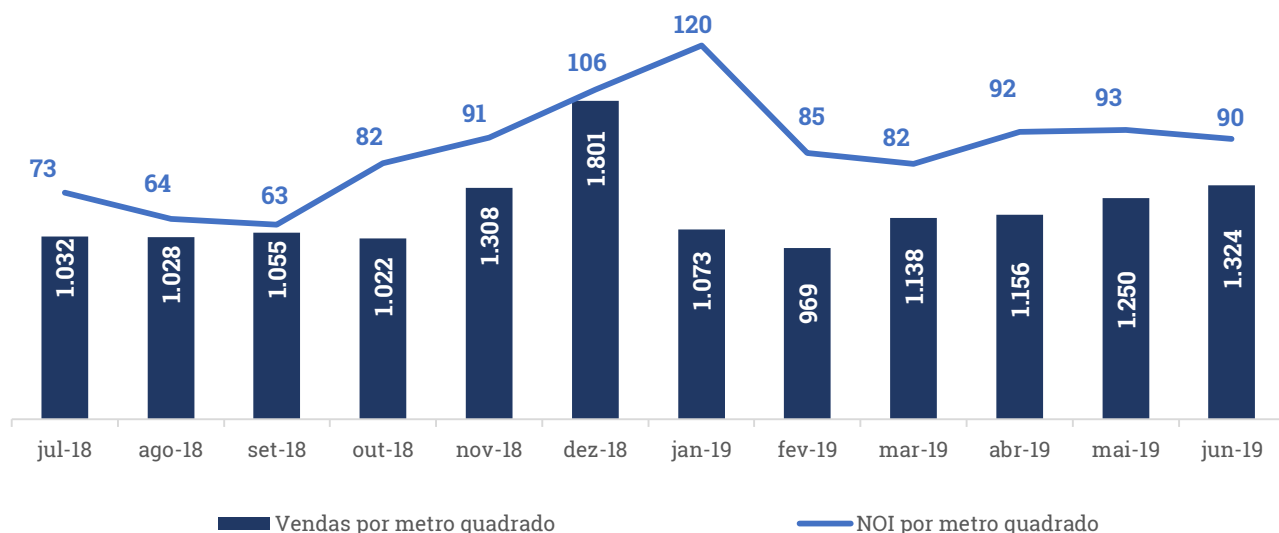
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	jun-19	2019	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	257.269	239.164 <sup>1</sup>	196.274 <sup>1</sup>
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	70.780	65.408 <sup>1</sup>	52.844 <sup>1</sup>
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	351.664.848	1.786.378.564	3.628.945.887
Vendas Totais/m <sup>2</sup> média (R\$)	1.324	1.152	1.180
NOI Caixa (R\$) médio	6.380.712	6.130.071	5.514.371
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	90	94	87
Vacância (% ABL) média	2,7%	3,4%	3,9%
Inadimplência Líquida (%) média	1,3%	0,7%	0,7%

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.

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

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m<sup>2</sup> e do NOI Caixa (R\$) por m<sup>2</sup> 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 da Oferta 476 para a 4ª Emissão de Cotas do XP Malls

No dia 19/07/19 foi enviado Fato Relevante ao mercado referente à publicação do Ato do Administrador aprovando, nos termos do regulamento do Fundo, a 4ª emissão de cotas do XP Malls, no montante de até 4.215.687 novas cotas, por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da instrução CVM 476.

Neste Ato, o Administrador do Fundo, BTG Pactual, informou ao mercado que, a partir de 26 de julho de 2019, seria iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas que tivessem cotas do XP Malls no dia 19 de julho. Foi assegurado aos cotistas, detentores de cotas no dia 19/07, o direito de preferência na subscrição de cotas na proporção de 0,44446045811 cotas/cota que detinham na data. Este fator é calculado ao se considerar a quantidade alvo de emissão de cotas (conforme informada acima, de 4.215.687) dividindo-se pela quantidade atual de cotas, 9.484.954. O período do direito de preferência se encerra amanhã, 08 de agosto de 2019, quando será feita a liquidação do direito para os cotistas que o exerceram o seu direito até o dia 07 de agosto.

O montante da Oferta é de até R\$ 430 milhões, sendo o preço da cota que incorporará o patrimônio o de R\$ 102,00. Para considerar o custo total de participação nesta oferta, deve-se somar a taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 2,93 e portanto conclui um custo para cada cota a ser adquirida nesta Oferta de R\$ 104,93/cota.

Será admitida a distribuição parcial das cotas, observado o montante mínimo de R\$ 320 milhões. Com este montante, o Fundo, considerando o saldo disponível em caixa neste momento, tem a capacidade de seguir com as aquisições que foram anunciadas no Ato do dia 19/07. São elas, participações nos shoppings Downtown (RJ) e Natal (RN) da Ancar Ivanhoe.

Após a liquidação do direito de preferência será divulgado ao mercado o comunicado sobre o encerramento do direito de preferência, quando então teremos a informação de qual será o saldo potencial de captação da oferta 476, que só poderá ser apresentada a 75 investidores sendo que até 50 poderão participar da oferta, respeitando os limites impostos pela oferta restrita e instrução CVM 476.

O encerramento do período de reservas desta oferta se dará em 14 de agosto de 2019 e o procedimento de alocação (mais conhecido como *bookbuilding*) ocorrerá no dia seguinte, 15/08. A data da liquidação desta oferta está estimada para o dia 20 de agosto e o comunicado de encerramento dela deverá ser enviado ao mercado até o dia 25 de agosto de 2019.

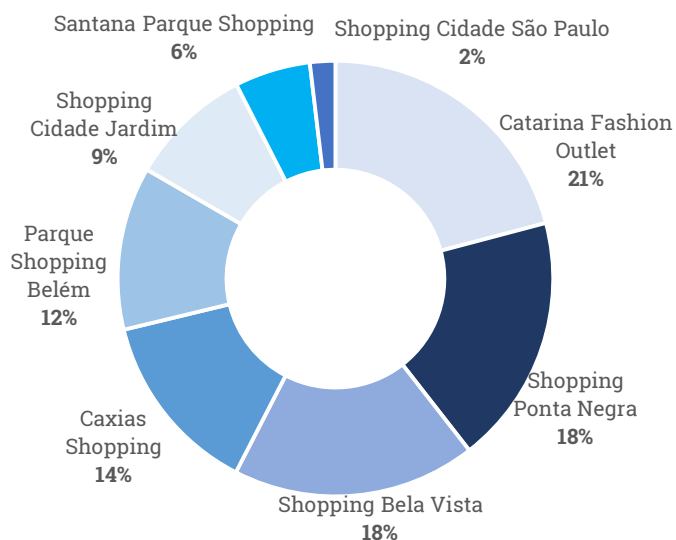
## Shopping Centers

### Carteira

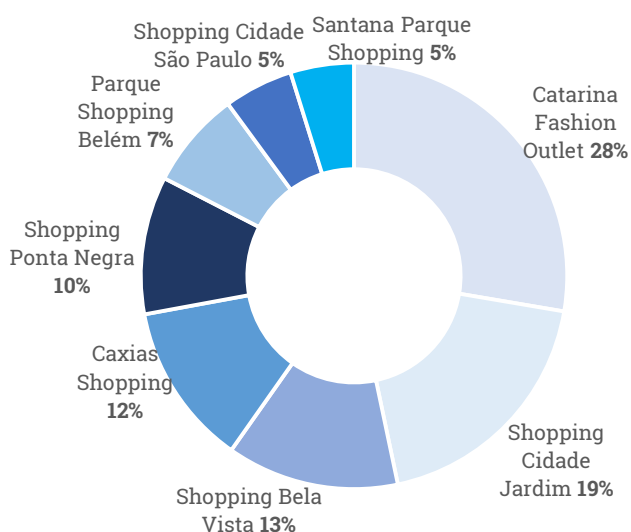
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 8 *shopping centers* os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 257.269 m<sup>2</sup> e aproximadamente 1.150 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 70.780 m<sup>2</sup>.

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.

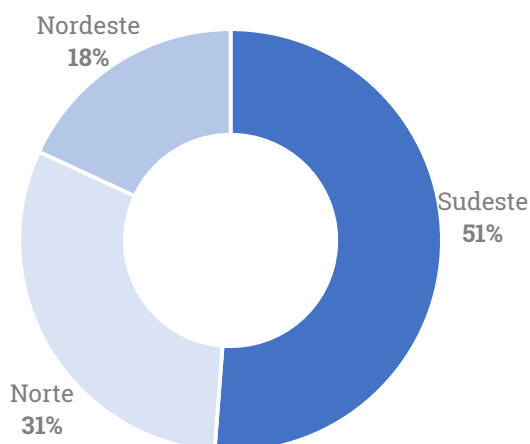
**Shopping Centers (% de ABL)**



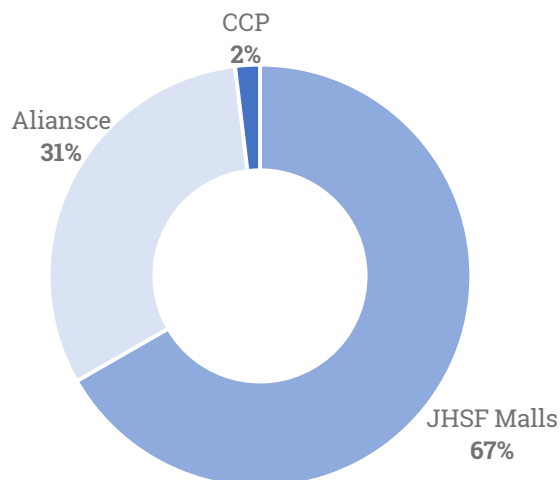
**Shopping Centers (% NOI XP Malls jun/19)**



**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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **149**  
Participação: **8,00%**  
Inauguração: **2015**

### Salvador, BA Shopping Bela Vista



Alameda Euvaldo Luz,  
92

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **51.186 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **129**  
Participação: **35,00%**  
Inauguração: **2008**

### Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira,  
5705

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **32.834 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **108**  
Participação: **39,99%**  
Inauguração: **2013**

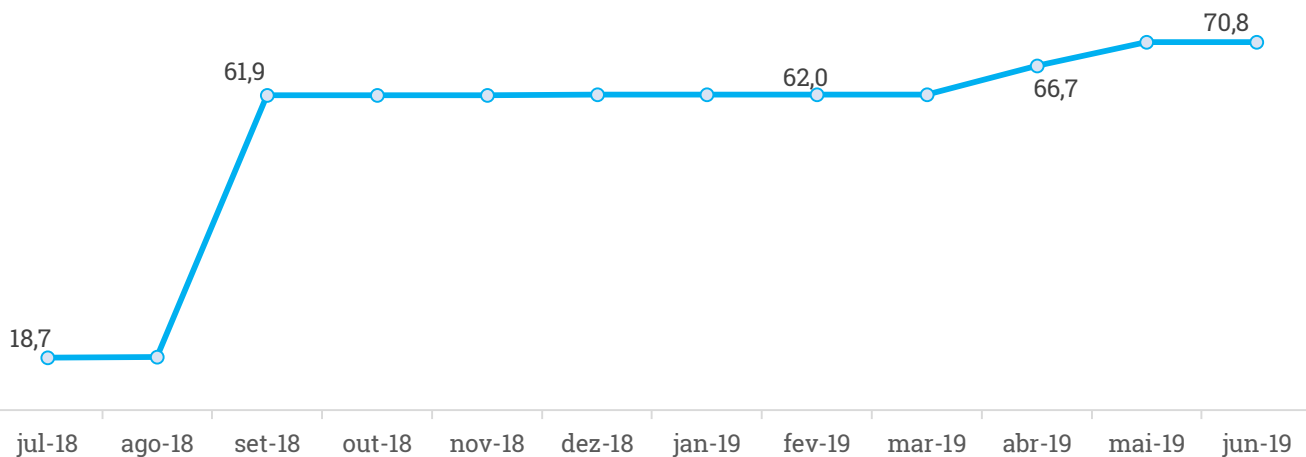
### Belém, PA Parque Shopping Belém



Rodovia Augusto  
Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce**  
ABL Total: **34.084 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **133**  
Participação: **25,00%**  
Inauguração: **2012**

**Evolução da ABL própria ('000 m<sup>2</sup>) 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 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.