



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\$ 980.982.626

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

Em julho de 2019 o portfólio do XP Malls manteve a tendência positiva nos seus indicadores operacionais. Principalmente na comparação anual, foram beneficiados por um resultado mais tímido em julho de 2018.

As Vendas Mesmas Lojas (SSS) apresentaram crescimento de 11,0% no mês, enquanto em 2018 neste mesmo mês tinham apresentado uma queda de 4,0%. No acumulado do ano atingiram 9,2%. Os Aluguéis Mesmas Lojas (SSR) por sua vez demonstraram crescimento de 8,9% no mês comparado a uma queda de 3,5% em julho/18. No ano acumula 7,8% de crescimento, alavancado pela melhora dos aluguéis variáveis (consequência de vendas mais fortes) e diminuição de descontos.

A linha de descontos segue a tendência de estabilização, algo visto em toda a indústria de shoppings. No ano acumula 1% do faturamento, valor que está muito próximo da média histórica da indústria. A inadimplência teve uma boa performance no mês, sendo ajudada por uma recuperação de crédito em dois dos principais shoppings do portfólio.

A vacância do Fundo manteve-se estável no nível de 2,7%, igual ao mês anterior e apresenta uma média no ano de 3,3%. Os fluxos de pessoas e veículos também seguiram em crescimento, mesmo desconsiderados os efeitos de aumentos de ABL pelo Fundo.

Distribuição de Rendimentos

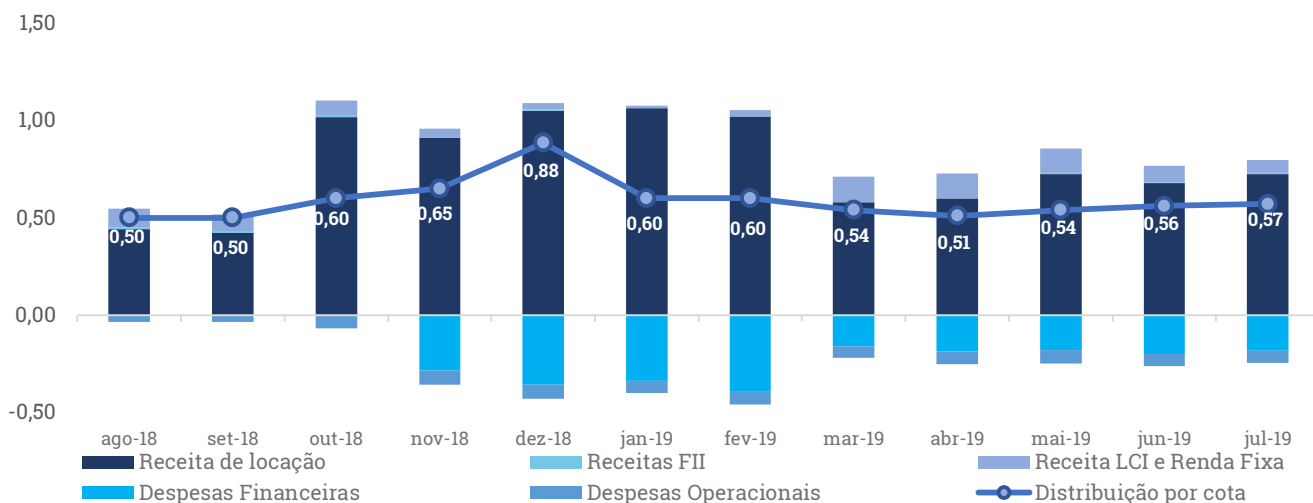
No dia 14/08/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,57¹ por cota, com pagamento em 21/08/19 para os detentores de cotas em 14/08/19.

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 | jul-19 | 2019 | 12 meses |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Receitas² | 7.550.675 | 47.229.179 | 65.645.079 |
| Receita Imobiliária | 6.879.264 | 41.759.836 | 58.825.436 |
| Receitas FII | 58.748 | 155.930 | 278.415 |
| Receita LCI / Renda Fixa | 612.663 | 5.313.413 | 6.541.228 |
| Despesas³ | -2.334.585 | -16.010.417 | -18.363.316 |
| Despesas Operacionais | -601.589 | -3.684.673 | -4.946.398 |
| Despesa Financeira | -1.732.996 | -12.325.744 | -15.542.118 |
| Resultado | 5.216.090 | 31.218.762 | 45.156.564 |
| Rendimento distribuído | 5.406.424 | 31.028.825 | 44.963.696 |
| Distribuição média / cota | 0,57 | 0,56 | 0,59 |
| Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas | - | 101.897 | 104.827 |

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,57. 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 beneficiários. 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).

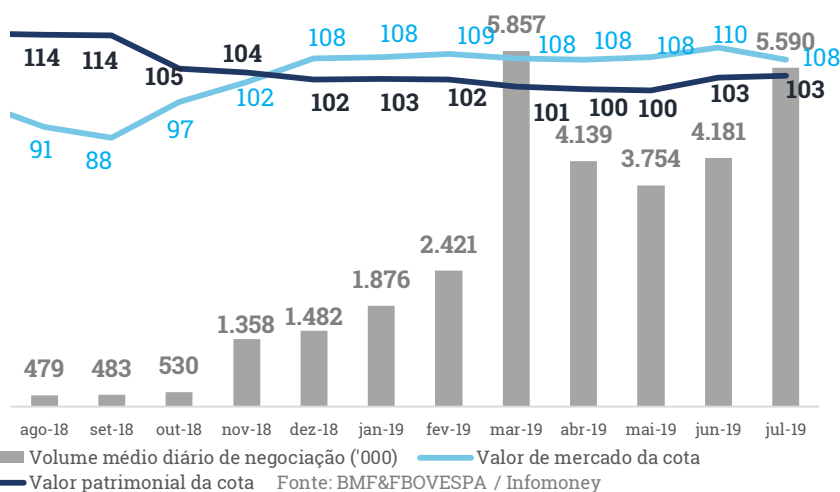
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 12 meses:



O XP Malls segue como um dos destaques da indústria de FIIs no Brasil em termos de liquidez, com um volume expressivo de negociações.

O início do 3º trimestre manteve esta tendência com negociação média de R\$ 5,6 milhões no mês de julho.

A cota XPML11 teve uma pequena queda em julho, já recuperada no mês de agosto, motivada principalmente pelo anúncio da 4ª emissão de cotas do Fundo, concluída em agosto.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em ago/19, ocorreram 1.443.882 negociações, movimentando um volume de R\$ 156,7 milhões, recorde histórico do Fundo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de ago/19 foi de R\$ 7,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 111,45 por cota. O Fundo encerrou o mês com 84.520 cotistas.

| XP Malls FII | ago-19 | 2019 | 12 meses |
|------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado R\$ | 156.712.178 | 735.217.456 | 812.871.198 |
| Número de Negócios | 1.443.882 | 6.806.655 | 7.594.851 |
| Giro (% do total de cotas)* | 15,2% | 71,8% | 80,1% |
| Valor de mercado | R\$ 1.526.936.439 | | |
| Quantidade de cotas | 13.700.641 | | |

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 9.484.954 cotas nesta linha, visto que a oferta da 4ª emissão liquidou apenas no dia 23/08. A partir do próximo mês serão consideradas 13.700.641 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.

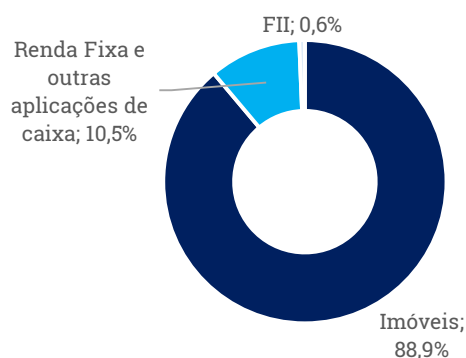
| XP Malls FII | jul-19 ¹ | 2019 ² | 12 meses ³ |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido Mercado | 980.982.626 | 832.488.810 | 663.371.411 |
| Valor Patrimonial da Cota | 103,43 | 101,66 | 104,23 |
| Cota XPML11 | 107,50 | 108,31 | 103,57 |
| Ganho de capital bruto | -2,64% | -0,28% | 11,34% |
| TIR Bruta (% a.a.) ⁴ | 10,98% | 6,51% | 19,30% |
| Retorno Total Bruto | -2,11% | 3,63% | 19,20% |
| IFIX | 1,29% | 13,10% | 23,58% |
| Diferença vs IFIX | -3,41% | -9,46% | -4,30% |

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 "jul-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 julho de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de julho de 2019.

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



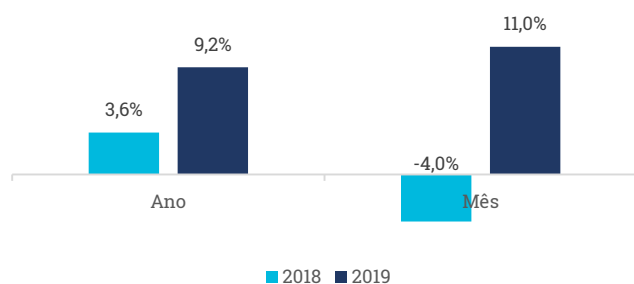
A distribuição entre imóveis e renda fixa pouco se alterou no mês de julho. Foi mantido aproximadamente 10% dos ativos do Fundo em renda fixa, o que permite certo grau de liberdade com alocações estratégicas e potenciais Capex extraordinários que venham a ser necessários nos shoppings do portfólio.

Em agosto, em função da liquidação da Oferta da 4ª emissão de cotas do Fundo, este percentual em renda fixa aumentará, sendo que a destinação destes recursos seguirá conforme divulgado ao mercado nos documentos da oferta.

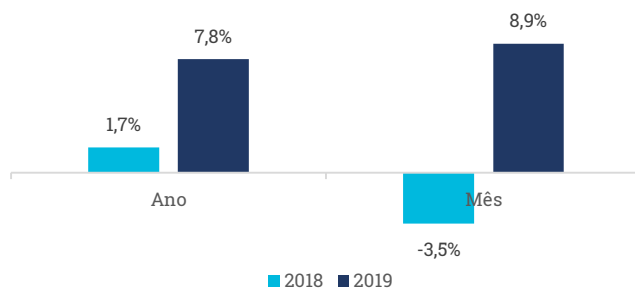
Fonte: XP Asset Management

Indicadores Operacionais

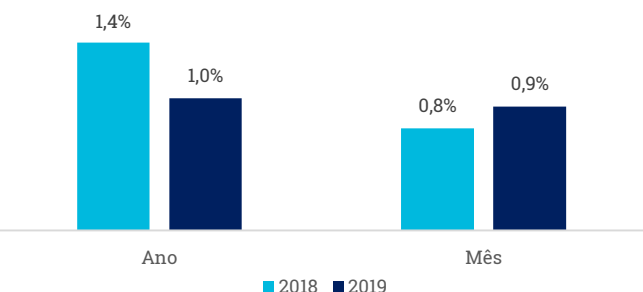
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



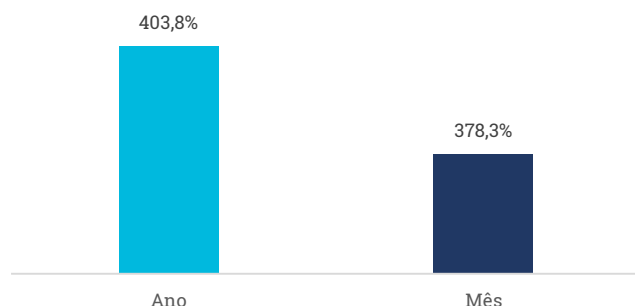
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

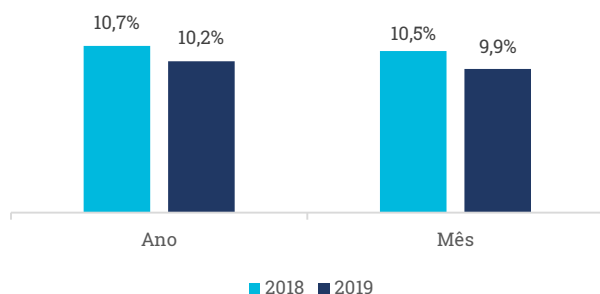


Fonte: XP Asset Management

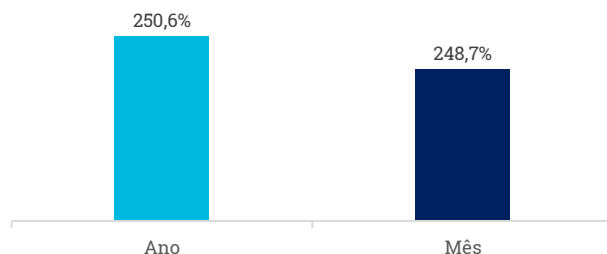
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)



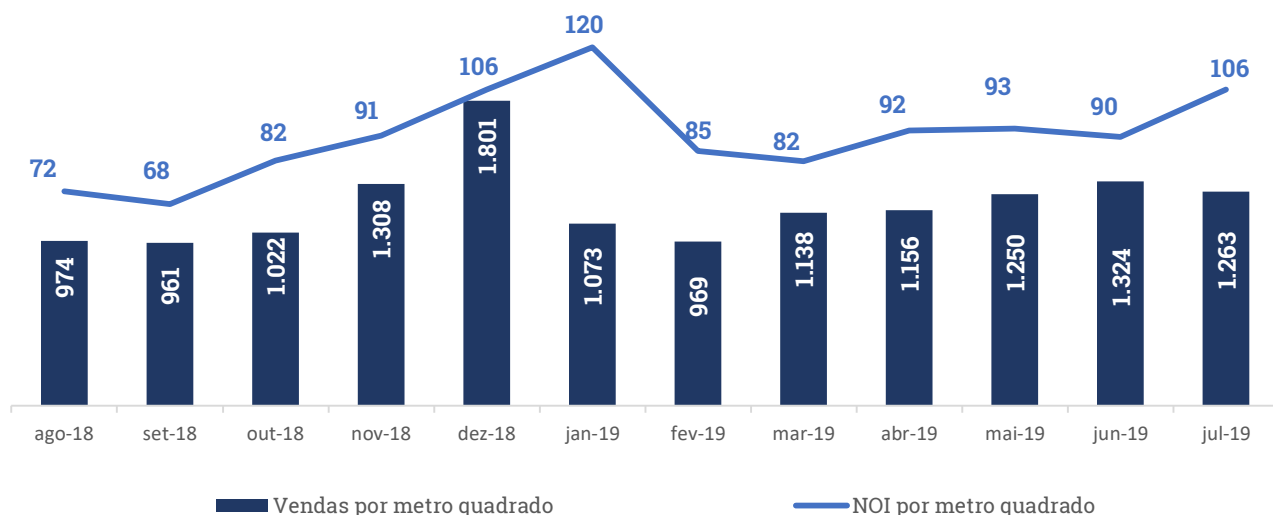
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

| Indicadores Operacionais | jul-19 | 2019 | 12 meses |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| ABL Total (m ²) | 257.269 | 241.750 ¹ | 211.394 ¹ |
| ABL Próprio (m ²) | 70.780 | 66.175 ¹ | 57.185 ¹ |
| Vendas Totais (R\$) ² | 331.142.205 | 2.117.520.769 | 3.347.637.919 |
| Vendas Totais/m ² média (R\$) | 1.263 | 1.263 | 1.187 |
| NOI Caixa (R\$) médio | 7.512.764 | 6.327.598 | 5.346.326 |
| NOI Caixa/m ² (R\$) médio | 106 | 96 | 91 |
| Vacância (% ABL) média | 2,7% | 3,3% | 3,5% |
| Inadimplência Líquida (%) média | 0,1% | 0,7% | 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

Conclusão da Oferta 476 do XP Malls / Aquisições do Plaza Sul Shopping e Cidade Jardim Shops

Conforme detalhado no último relatório mensal e divulgado ao mercado no dia 19/07/19 via Fato Relevante ao mercado, foi realizada oferta para 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.

No dia 28 de agosto de 2019 foi divulgado Comunicado ao Mercado sobre o encerramento da Oferta. Foi realizada a colocação total de 4.215.687 cotas, levando o Fundo a um total de 13.700.641 cotas. Com isso, o Fundo atingiu o valor de mercado ao final de agosto de R\$ 1.526.936.439.

Conforme divulgado ao mercado por meio do Ato do Administrador publicado no dia 19 de julho, a principal destinação dos recursos desta oferta é a aquisição de participações em shoppings administrados pela Ancar Ivanhoe, sendo eles o Shopping Downtown no Rio de Janeiro e Natal Shopping em Natal/RN. O valor das aquisições está estimado em R\$ 365 milhões e neste momento estão sendo negociados os contratos de aquisição assim como está sendo realizada a diligência para a efetivação da compra dos ativos.

No dia 09 de agosto de 2019 foi divulgada a aquisição do Plaza Sul Shopping. O Plaza Sul é um shopping localizado numa região relevante da cidade de São Paulo, principalmente pelo fato de não ter concorrentes diretos em sua proximidade. Possui uma área bruta locável (ABL) de 23.500 m² e o Fundo adquiriu uma participação de 10% no empreendimento, representando portanto uma ABL adicional para o Fundo de 2.350 m². O shopping é um dos 6 que o Fundo detém localizados em São Paulo, demonstrando a relevante participação que a principal cidade do país possui no portfólio do XP Malls. É também o 4º shopping do portfólio administrado pela Aliance Sonae, a maior administradora de shoppings do Brasil.

O Plaza Sul foi inaugurado em 1994 e recentemente passou por uma grande obra de *retrofit*, sendo trocada toda sua fachada e reformada grande parte da área interna do shopping. Com isso o Plaza Sul se posiciona como um ativo moderno em termos de arquitetura e experiência e tem investido ativamente na atração de consumidores da região e das proximidades para o que seria um “novo” Plaza Sul.

No dia 14 de agosto de 2019 foi divulgada assinatura de contrato de compra e venda de participação equivalente a 30% do Cidade Jardim Shops. O Shops é um empreendimento que ainda está em estágio de desenvolvimento e cuja previsão de inauguração é no 2º trimestre de 2020.

Localizado no coração dos Jardins, bairro de classe A+ em São Paulo, o shopping terá aproximadamente 4.500 m² de ABL e 75 lojas. O foco serão operações “pocket” em formatos ainda não vistos na cidade. A expectativa é que o projeto trará um novo conceito de consumo e resgatará para a região da rua Oscar Freire o luxo e *glamour* pelos quais ficou nacionalmente conhecida.

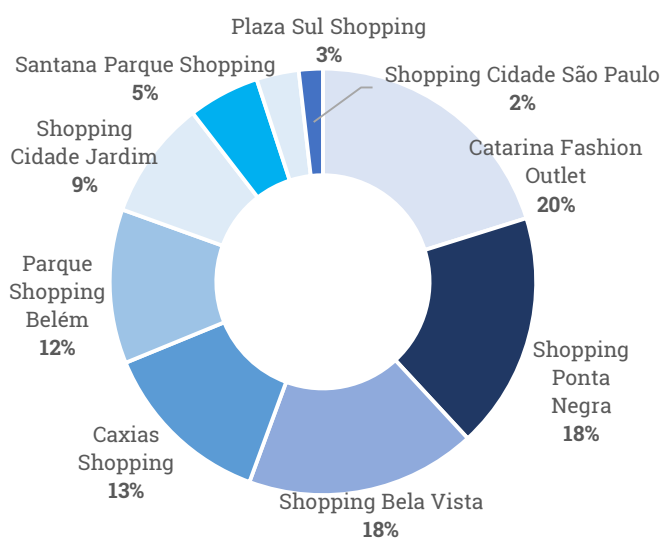
Shopping Centers

Carteira

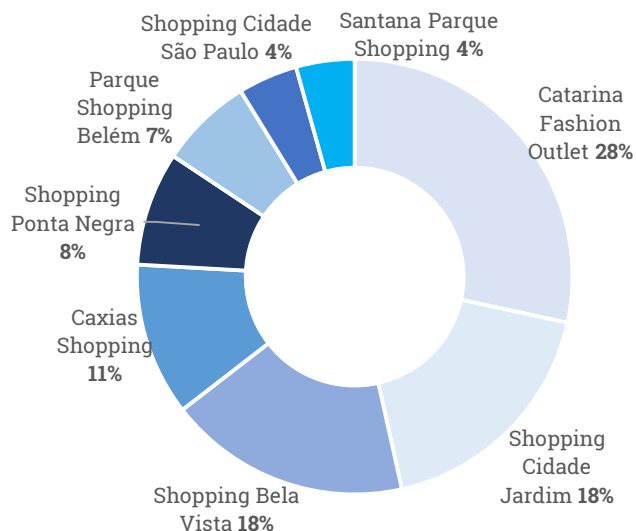
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 10 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 280.769 m² e aproximadamente 1.350 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 73.170 m², já considerando o Plaza Sul Shopping, adquirido em agosto/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.

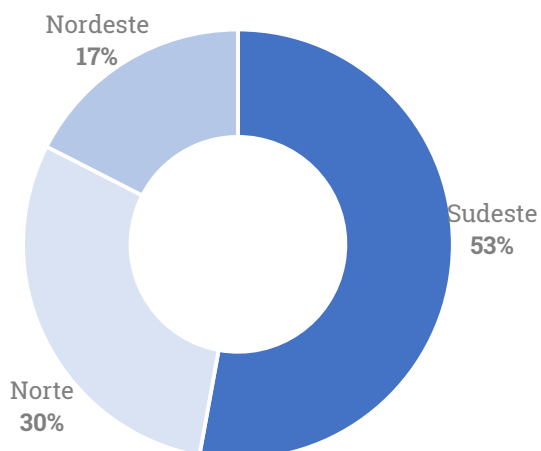
Shopping Centers (% de ABL)



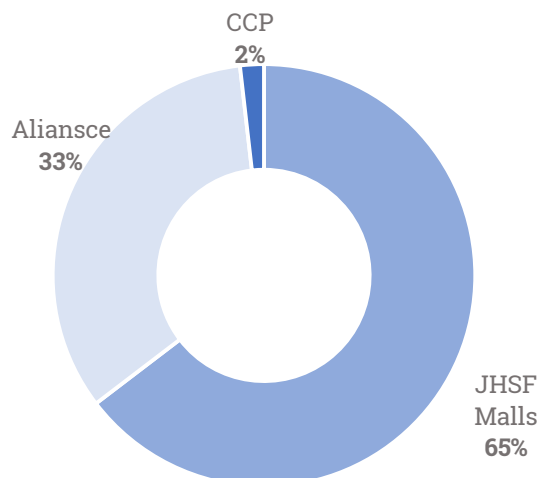
Shopping Centers (% NOI XP Malls jul/19)



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

Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira de Barros, 2780

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

São Paulo, SP

Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **23.500 m²**
 Qtde. lojas: **207**
 Participação: **10,00%**
 Inauguração: **1994**

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

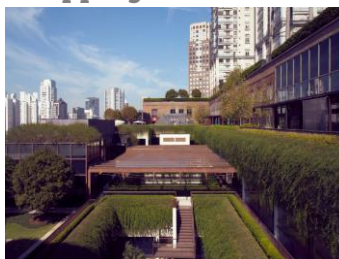
Administrador: **JHSF**
 ABL Total: **32.834 m²**
 Qtde. lojas: **108**
 Participação: **39,99%**
 Inauguração: **2013**

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

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

Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

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

São Paulo, SP

Cidade Jardim Shops*



Rua Haddock Lobo, 1638

Administrador: **JHSF**
 ABL Total ~: **4.500 m²**
 Qtde. lojas ~: **75**
 Participação: **30,00%**
 Inauguração*: **2020**

Duque de Caxias, RJ

Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

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

Belém, PA

Parque Shopping Belém

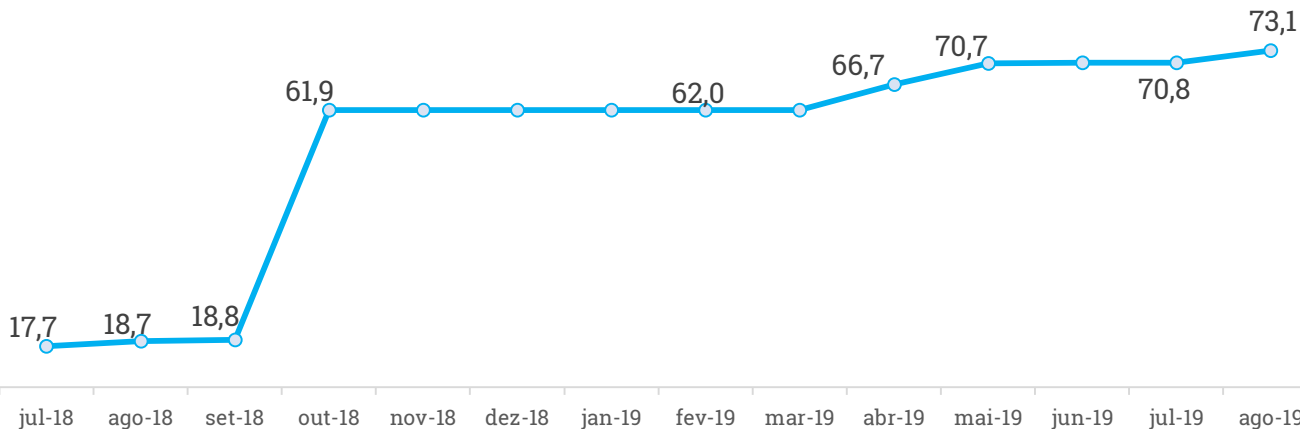


Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador: **Aliansce Sonae**
 ABL Total: **34.084 m²**
 Qtde. lojas: **133**
 Participação: **25,00%**
 Inauguração: **2012**

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

Evolução da ABL própria ('000 m²) 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

