



Comentário do Gestor

O XP Malls encerrou seu segundo ano de vida com uma notícia muito positiva. A aquisição do Internacional Shopping Guarulhos (da foto ao lado), representou a aquisição da 2ª maior ABL própria do Fundo e o início de uma nova parceria com a administração da Gazit Brasil no empreendimento. O shopping possui também um grande potencial de expansão que o transformará num dos maiores centros comerciais da América Latina nos próximos anos.

O Fundo chegou à sua 13ª participação imobiliária, considerando 12 shoppings em operação e o Cidade Jardim Shops, cuja inauguração será ainda no primeiro semestre de 2020.

Com relação aos indicadores operacionais, o Fundo encerrou 2020 com um crescimento de 8,2% nas Vendas Mesmas Lojas (SSS) e de 7,6% nos Aluguéis Mesmas Lojas (SSR). A taxa de ocupação fechou o ano em 96,5% e a inadimplência líquida foi de 0,6% no período, demonstrando um esforço grande realizado pelas administradoras dos shoppings em recuperar valores inadimplidos de anos anteriores – o número de inadimplência foi atipicamente baixo em função das recuperações.

O XP Malls foi o fundo imobiliário mais líquido da B3 em 2019.

Distribuição de Rendimentos

No dia 17/01/20 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,61' por cota, com pagamento em 24/01/20 para os detentores de cotas em 17/01/20.

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	dez-19	2019
Receitas²	16.085.233	107.370.064
Receita Imobiliária	14.864.094	94.767.339
Receitas FII	0	346.243
Receita LCI / Renda Fixa	1.221.139	12.256.483
Despesas³	-3.020.602	-30.847.672
Despesas Operacionais	-1.281.183	-9.140.258
Despesa Financeira	-1.739.418	-21.707.414
Resultado	13.064.631	76.522.392
Rendimento distribuído	11.106.687	73.176.687
Distribuição média / cota	0,61	0,57
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	-	1.279.279

¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,61. 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

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\$ 1.889.635.123

Quantidade Cotistas:

175.607

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*

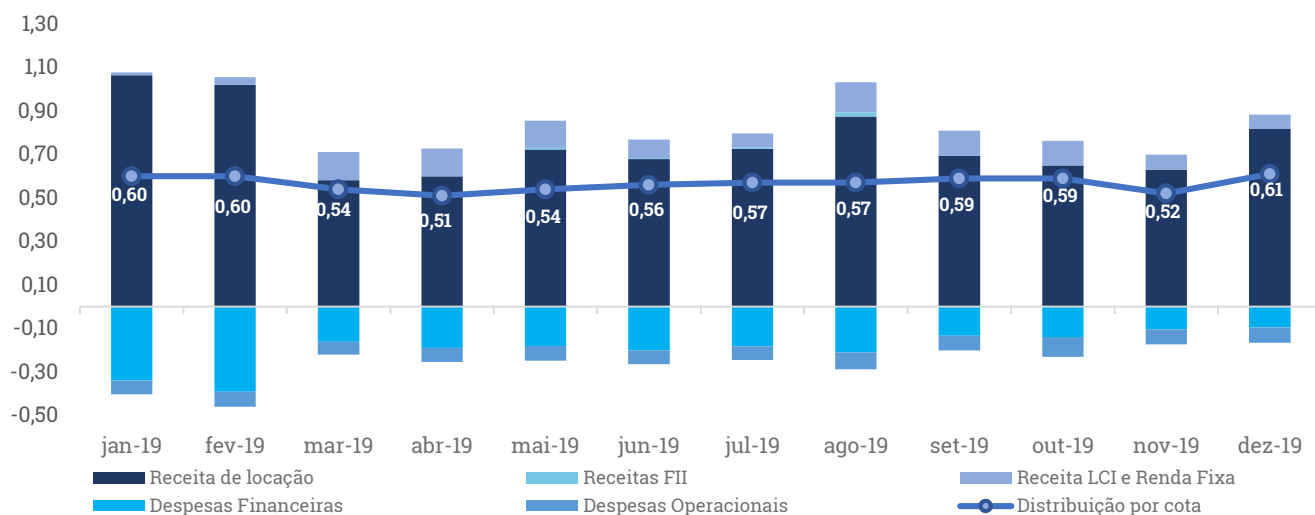
Benchmark:

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

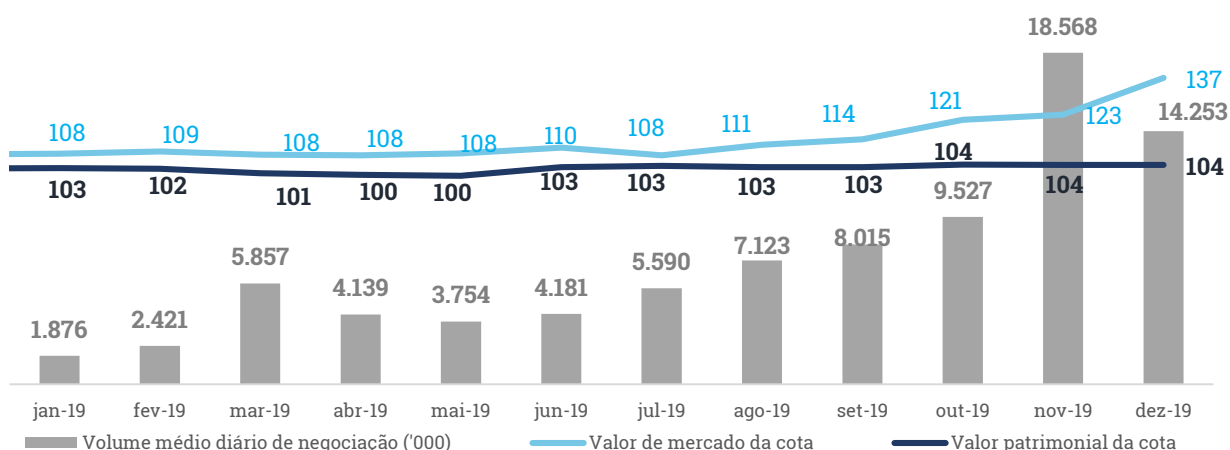
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em jan/20, ocorreram 2.740.396 negociações, movimentando um volume de R\$ 388,1 milhões, **O XP Malls foi o fundo mais líquido da B3 neste mês e o mais líquido nos últimos 12 meses.**

A liquidez média diária na bolsa no mês de jan/20 foi de R\$ 17,6 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o ano a R\$ 137,50 por cota.

XP Malls FII	jan-20	Últimos 12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	388.081.728	2.140.146.280
Número de Negócios	2.740.396	17.812.131
Giro (% do total de cotas)*	15,1%	97,8%
Valor de mercado		R\$ 2.503.556.413
Quantidade de cotas		18.207.683

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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

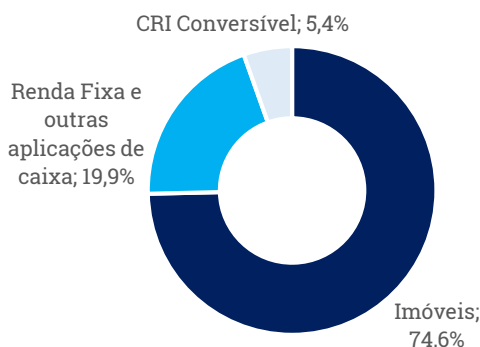
XP Malls FII	dez-19 ¹	2019 ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.889.635.123	1.174.583.266
Valor Patrimonial da Cota	103,78	102,41
Cota XPML11	137,00	113,68
Ganho de capital bruto	11,38%	27,09%
TIR Bruta (% a.a.) ³	23,34%	34,58%
Retorno Total Bruto	11,83%	35,73%
IFIX	10,77%	35,97%
Diferença vs IFIX	1,05%	-0,24%

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-19" e "2019" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de dezembro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de dezembro de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBVESPA / Bloomberg

Portfólio

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



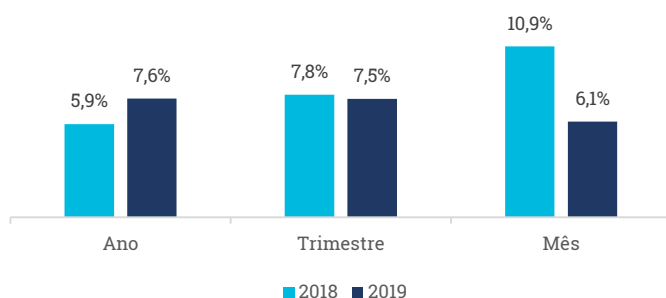
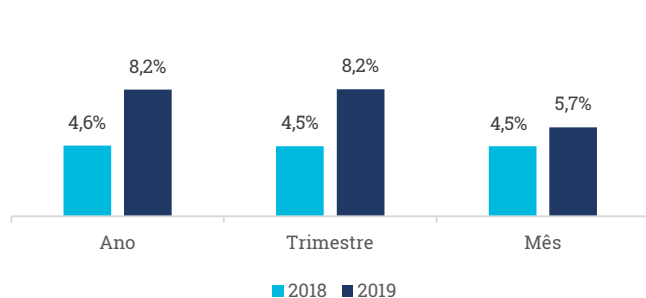
Fonte: XP Asset Management

No dia 10/12/19 o Fundo adquiriu um CRI no montante de R\$ 120 milhões. A dívida será convertida em participação em empreendimento imobiliário comercial, a ser desenvolvido pela JHSF em São Paulo na região da Faria Lima.

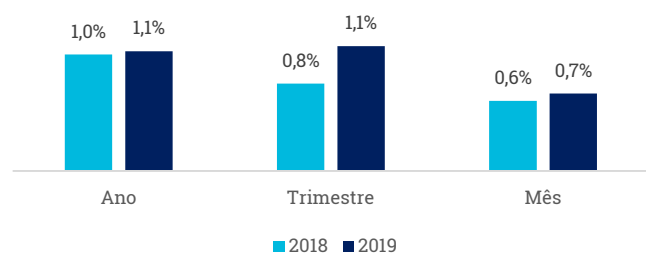
No dia 03/01/2020 o Fundo anunciou a aquisição de participação de 18,71% no Internacional Shopping Guarulhos pelo valor de aproximadamente R\$ 308 milhões, de modo que, no próximo mês, a proporção os investimentos da carteira do Fundo sofrerá significativo ajuste.

Indicadores Operacionais

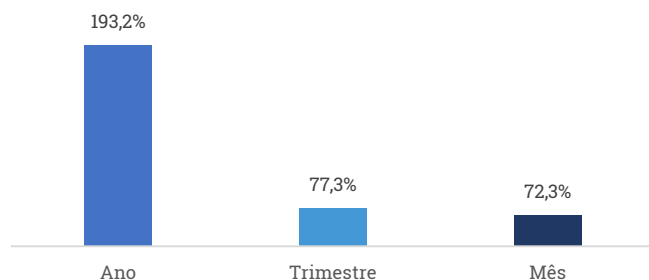
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

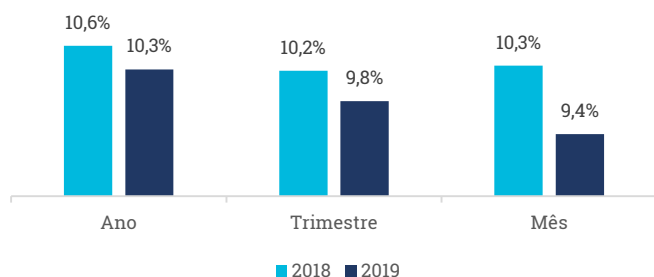


Fonte: XP Asset Management

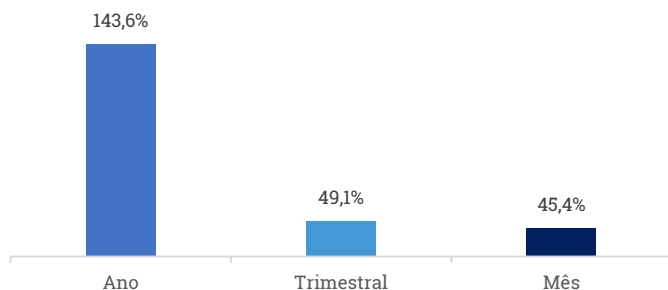
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)



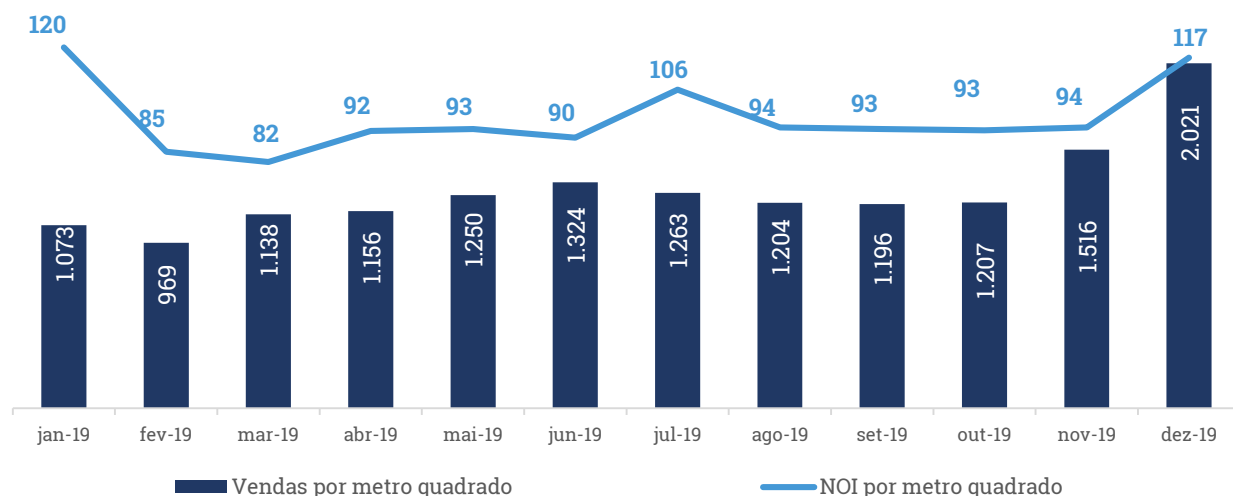
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	dez-19	2019
ABL Total (m ²)	319.207	267.545 ¹
ABL Próprio (m ²)	95.641	74.677 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	693.130.871	4.447.125.115
Vendas Totais/m ² média (R\$)	2.021	1.276
NOI Caixa (R\$) médio	11.165.803	7.239.183
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	117	97
Vacância (% ABL) média	3,5%	3,2%
Inadimplência Líquida (%)	-0,2%	0,6%

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.

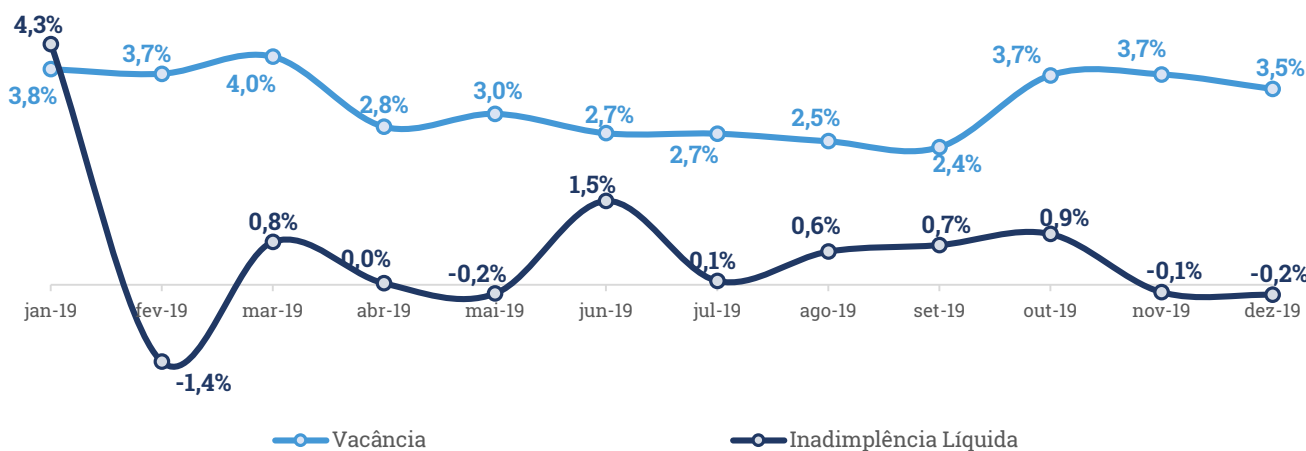
¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. Fonte: XP Asset Management

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

Aquisição do Internacional Shopping Guarulhos

No dia 03/01/2020 o XP Malls anunciou a aquisição de 18,71% do Internacional Shopping Guarulhos. A transação representou a aquisição de aproximadamente 94% das cotas de um Fundo Imobiliário que detém 19,9% de participação imobiliária no Internacional Shopping Guarulhos, localizado na região metropolitana de São Paulo, na cidade de Guarulhos, próximo ao Aeroporto Internacional. Após o vencimento de certas condições precedentes, o XP Malls concluirá a aquisição do restante das cotas do FII detentor do shopping e consequentemente passará a ter a participação total de 19,9% no empreendimento.

A transação representou a aquisição da 2ª maior ABL própria do Fundo, num empreendimento com grande relevância regional e que possui uma capacidade de expansão que pode aumentar a ABL do shopping em mais aproximadamente 35 mil m² de ABL, o que transformaria o Internacional Shopping num dos maiores empreendimentos comerciais da América Latina.

A aquisição representa o fortalecimento de uma parceria entre o XP Malls e a Gazit Brasil, administradora e sócia do empreendimento, seguindo o pilar estratégico do Fundo de ter participações minoritárias em shoppings administrados por empresas de primeira linha que também sejam sócias nos empreendimentos, como ocorre no Internacional. A Gazit Brasil é sócia do XP Malls no Cidade Jardim e possui um vasto portfólio no Brasil, concentrado em São Paulo, assim como diversos empreendimentos imobiliários no mundo, através de sua holding, Gazit Globe.

O Internacional Shopping é localizado em Guarulhos, às margens da Rodovia Dutra, uma das principais rodovias do Brasil que conecta o Rio de Janeiro à São Paulo. O Shopping é o principal centro de lazer da região que possui uma das maiores rendas per capita do país. O Shopping foi inaugurado em 1998 e possui 354 lojas, sendo um dos empreendimentos mais completos do estado de São Paulo. Oferece uma vasta gama de opções aos finais de semana para as famílias da região com um Cinemark de 15 salas, boliche, parque Neo Geo Family. Também tem em seu mix um supermercado Extra e um Poupatempo, que atrai enorme fluxo diariamente ao shopping.

Os indicadores operacionais de dezembro ainda não foram impactados pelo Internacional Shopping. A partir do próximo relatório mensal será incluído no pool de ativos do Fundo e passará a impactar os indicadores operacionais, tais como SSS, SSR, vacância, inadimplência, entre outros.

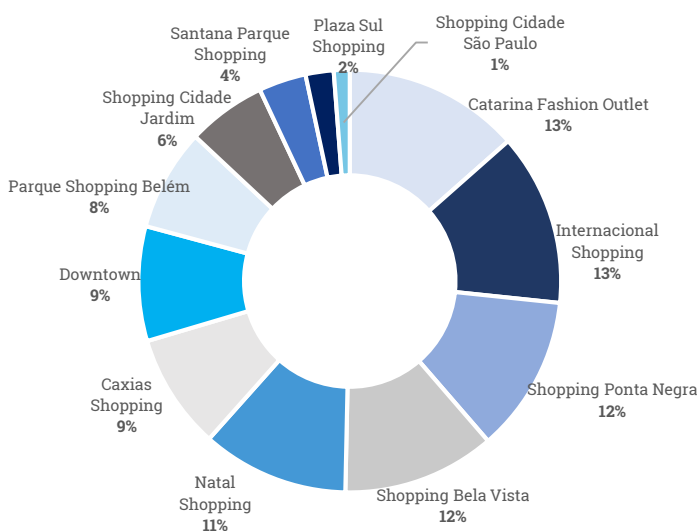
Shopping Centers

Carteira

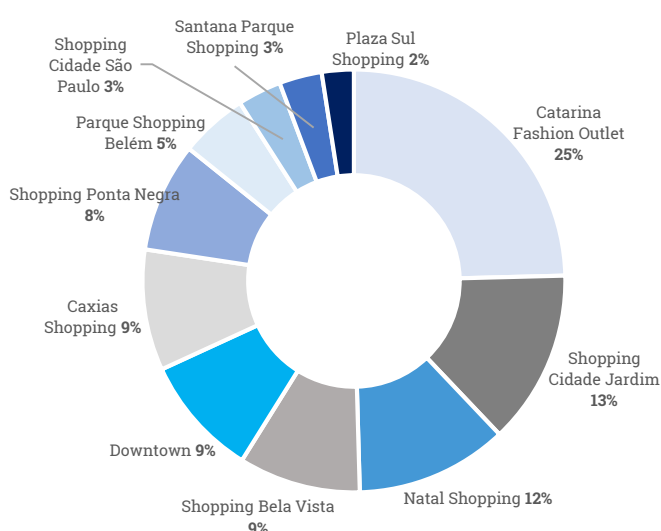
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 13 *shopping centers*, sendo 12 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 396.287 m² e aproximadamente 2.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 110.063 m².

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em quantidade de shopping centers, em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.

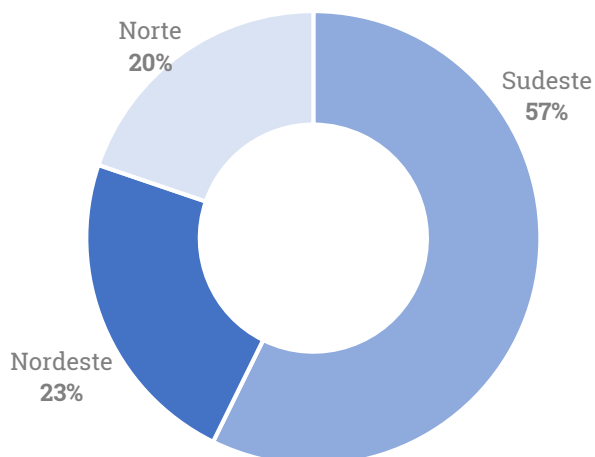
Shopping Centers (% de ABL)



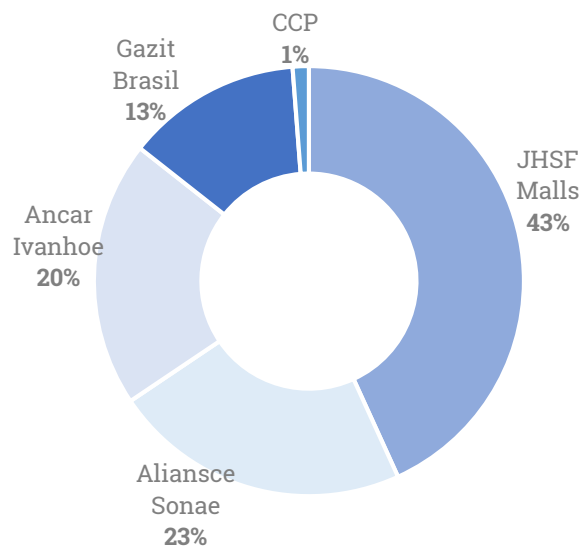
Shopping Centers (% NOI XP Malls dez/19)



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)



Catarina Fashion Outlet (SP)



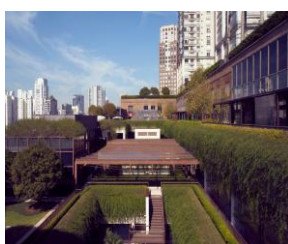
Downtown (RJ)



Internacional Shopping (SP)



Shopping Cidade Jardim (SP)



Santana Parque Shopping (SP)



Cidade Jardim Shops* (SP)



Shopping Cidade São Paulo (SP)

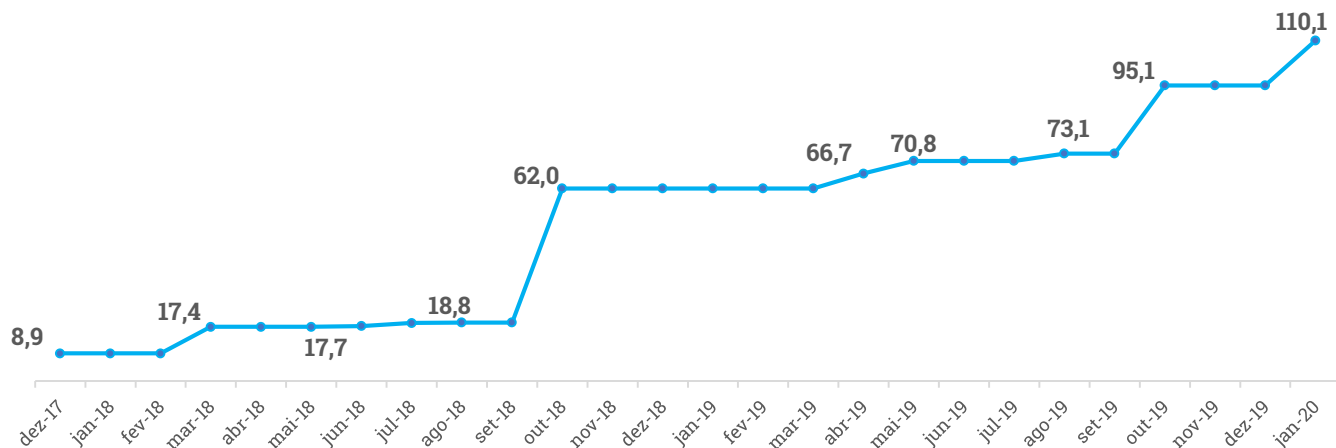


Plaza Sul Shopping (SP)



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



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária