



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\$ 1.979.204.550

Quantidade Cotistas:

200.040

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

www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Comentário do Gestor

O resultado do Fundo no mês de abril, utilizado como base para este relatório, foi severamente afetado pelo fechamento provisório de todos os shoppings do portfólio do XP Malls, como consequência das decisões de autoridades competentes relacionadas ao combate ao COVID-19, durante todo o mês.

O fator que mais contribuiu com o resultado negativo que o Fundo apresentou no mês de abril foi a decisão, por parte dos administradores dos empreendimentos nos quais o Fundo detém participação, de isentarem os alugueis mínimos dos lojistas para o mês, uma decisão acertada na visão da Gestora, contribuindo para amenizar as perdas dos lojistas neste momento e buscando evitar que as operações não resistam à crise, aumentando a vacância dos empreendimentos. Adicionalmente, nos fundos de Renda Fixa tivemos uma marcação a mercado negativa neste mês, fato que ocorreu em diversos fundos DI da indústria. Neste mês tivemos o último impacto dos juros do CRI nas despesas financeiras, o que só voltará a ocorrer a partir de agosto de 2021, conforme divulgado ao mercado.

Os indicadores operacionais do Fundo, por sua vez, foram todos zerados, em função novamente do fechamento provisório dos shoppings no mês. Com isso, suprimimos temporariamente a seção sobre os indicadores trazendo uma informação relevante neste momento, da inadimplência dos condomínios, tanto de forma relativa ao seu faturamento quanto financeira.

A exemplo dos últimos meses, apresentamos na página 4 uma Seção Extraordinária com os impactos e informações da crise do COVID-19 relacionados ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/05/20 o Fundo divulgou que não realizará, até que tenha mais visibilidade da magnitude do problema, a distribuição mensal de rendimentos em função dos efeitos da crise do COVID-19. [Clique aqui](#) para verificar o Fato Relevante.

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-20	Ano	12 meses
Receitas²	-1.015.307	29.998.950	113.089.058
Receita Imobiliária	-645.997	29.161.373	102.346.750
Receitas FII	62.991	111.278	457.520
Receita LCI / Renda Fixa	-432.301	726.299	10.284.787
Despesas³	-2.628.073	-12.174.004	-34.206.110
Despesas Operacionais	-833.246	-4.715.894	-12.008.042
Despesa Financeira	-1.794.287	-7.458.110	-22.198.068
Resultado	-3.643.381	17.824.947	78.882.948
Rendimento distribuído	-	9.103.842	67.091.577
Distribuição média / cota	-	0,13	0,42
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	-	-	1.177.382

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).

Código promocional On Stores Cidade São Paulo: XPML11

Fonte: XP Asset Management

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 mai/20, conforme já havia ocorrido no mês anterior, a indústria de FIIs teve um mês de menor liquidez quando comparado ao final de 2019.

No mês, ocorreram 989 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 89,0 milhões, o menor volume mensal desde junho/19.

A liquidez média diária na bolsa no mês de mai/20 foi de R\$ 4,5 milhões (27% abaixo do mês anterior) e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,33 por cota.

XP Malls FII	Mai-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	89.043.888	1.031.053.557	2.453.898.096
Número de Negócios	989.158	8.978.085	20.980.793
Giro (% do total de cotas)*	5,4%	49,3%	115,2%
Valor de mercado			R\$ 1.753.946.103
Quantidade de cotas			18.207.683

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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

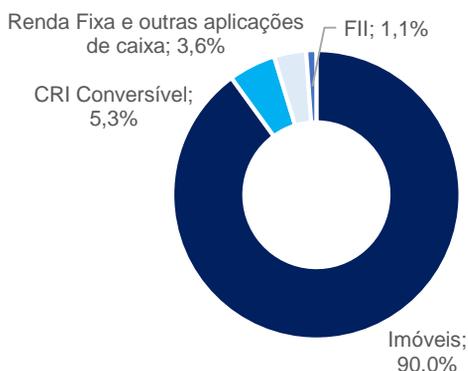
XP Malls FII	Abr-20 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.979.204.550	1.590.434.679
Valor Patrimonial da Cota	108,70	104,84
Cota XPML11	94,22	115,50
Ganho de capital bruto	2,55%	-12,35%
TIR Bruta (% a.a.) ³	3,51%	-5,05%
Retorno Total Bruto	2,55%	-7,93%
IFIX	4,41%	3,83%
Diferença vs IFIX	-1,86%	-11,76%

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "abr-20" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de abril de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de abril de 2020.

Portfólio

Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg

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



O gráfico ao lado demonstra o percentual em cada tipo de ativo que o XP Malls detinha no final de abril/20.

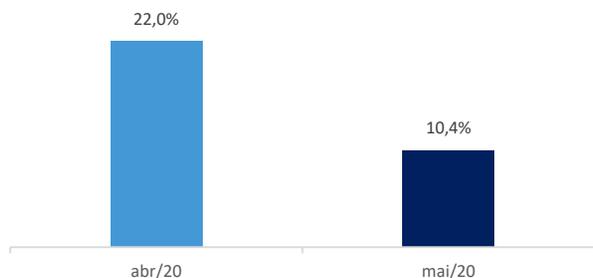
O Fundo apresenta hoje a grande maioria de seus ativos concentrada nos imóveis que compõem sua carteira, somando 90% no final do mês de abril/20.

A principal alteração com relação ao mês anterior foi um pequeno aumento nas alocações táticas em FIIs, sendo estes fundos imobiliários multi-ativos do setor de shopping centers.

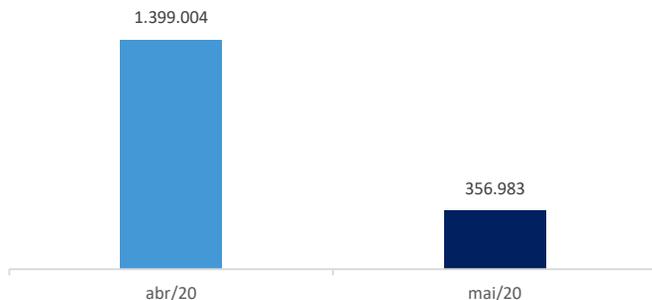
Fonte: XP Asset Management

Indicadores Operacionais – Condomínios dos Shoppings

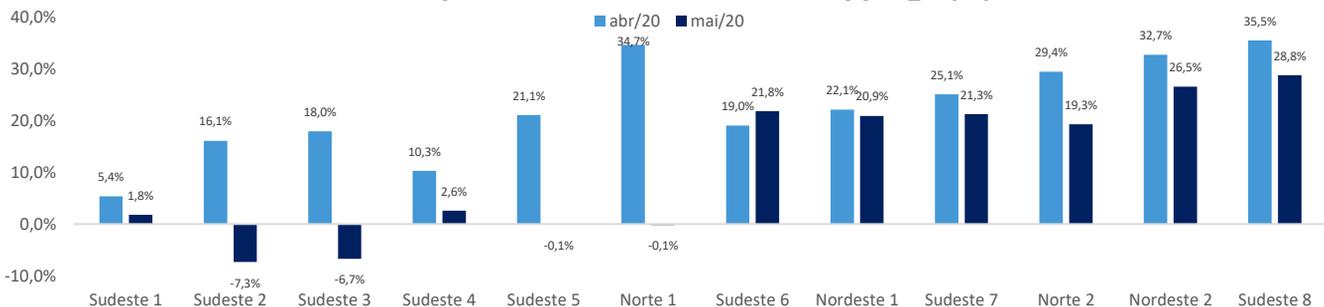
Inadimplência Condominial Consolidada (%)



Inadimplência Condominial Consolidada (R\$)



Inadimplência Condominial dos shoppings (%)



Seção Extraordinária – Impactos da crise do COVID-19 no XP Malls

Inadimplência dos Condomínios dos Shopping Centers:

Durante suas últimas comunicações oficiais, sejam relatórios mensais, trimestrais ou fatos relevantes, a Gestora tem chamado atenção para o potencial cenário difícil que seria vivido pelos empreendimentos do Fundo nos meses em que os shoppings estivessem fechados. O maior ponto de atenção de curto prazo é a possibilidade de serem necessários aportes do empreendedor nos condomínios dos shoppings do portfólio. Essa necessidade seria consequência de eventual inadimplência relevante no pagamento das cotas condominiais dos lojistas em cada empreendimento e vital para a realização dos pagamentos mensais de despesas dos respectivos condomínios.

No primeiro mês após o início da crise, registramos uma inadimplência abaixo da esperada e da média da indústria, apesar de ter sido bastante alta quando comparada com um mês sem impactos do COVID-19. A inadimplência líquida dos condomínios (somando encargos comuns e específicos) do Fundo no mês de abril foi de 22,0%.

Diferentemente do que foi alertado no último relatório mensal, de forma surpreendente e trazendo certo otimismo, a inadimplência dos condomínios do Fundo no mês de maio foi significativamente menor do que a de abril, ainda mais se considerado o valor financeiro desta inadimplência, visto que todos os shoppings, sem exceção, tiveram uma diminuição drástica no custo condominial dos empreendimentos com quedas de até 60% no valor do condomínio comparado ao período anterior ao COVID-19. O XP Malls encerrou o mês de maio com uma inadimplência de 10,4% nos seus condomínios. No gráfico da página anterior é possível notar que apenas 1 entre os 12 shoppings em operação do Fundo teve uma inadimplência condominial em maio superior à de abril. Importante frisar que os montantes financeiros de inadimplência não necessariamente serão convertidos em aportes por parte dos empreendedores, visto que também é necessário avaliar a situação de caixa de cada condomínio.

Ativos do Fundo:

Durante os meses de abril e maio, conforme instruído pelas autoridades competentes em função dos efeitos do COVID-19, todos os 12 shoppings do portfólio do XP Malls permaneceram fechados, mantendo abertas apenas operações de serviços essenciais para a população. Ainda no final de abril algumas cidades permitiram que os shoppings fossem reabertos parcialmente e em maio a quantidade de shoppings que puderam retomar suas operações, ainda que de forma lenta, chegou quase a um terço do total de shoppings no Brasil. Apesar disso, no portfólio do XP Malls, até o final da primeira semana de junho, apenas os shoppings Ponta Negra (em Manaus) e Catarina Fashion Outlet (em São Roque, próximo à São Paulo), tiveram suas reaberturas permitidas, com uma série de restrições, respectivamente nos dias 01/junho e 03/junho.

Distribuição de Rendimentos:

Diante da determinação das autoridades competentes pelo fechamento temporário de todos os shoppings do portfólio do Fundo e da baixa previsibilidade quanto aos impactos que estas medidas causarão no resultado do Fundo nos próximos meses, a Gestora optou por não distribuir rendimentos mensalmente aos cotistas até que se tenha maior visibilidade quanto a estes impactos, cenário este que será reavaliado recorrentemente junto às administradoras dos shoppings. Esta medida visa proteger o patrimônio do Fundo, visto que ainda não é possível confirmar o tamanho do impacto negativo no resultado do Fundo nos próximos meses. Assim como neste mês, é possível que o Fundo tenha resultado negativo nos próximos meses, uma vez que não foi cobrado aluguel no período em que os shoppings estiveram fechados e que há possibilidade dos proprietários terem que fazer aportes para honrar com as despesas condominiais dos empreendimentos do portfólio (conforme explicado anteriormente). Além disso, a tendência é que novas isenções e/ou descontos sejam concedidos aos lojistas no estágio inicial de reabertura e recuperação dos empreendimentos, até que as vendas retornem para um patamar mais saudável.

Amortização Antecipada do CRI do XP Malls:

De forma a contribuir com o fluxo de caixa do Fundo durante o período em que os shoppings estivessem fechados e da recuperação da indústria, o Fundo amortizou antecipadamente R\$ 40 milhões de seu endividamento (CRI). Desta forma, apenas em agosto/2021 o Fundo voltará a ter desembolsos relacionados a este CRI. Veja o [Fato Relevante](#) que o Fundo publicou no dia 24/março sobre o assunto.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial do XP Malls tinha o valor de R\$ 108,70 no dia 30/04/2020. Este valor é derivado das posições em caixa, imóveis, obrigações e demais ativos. Abaixo, a Gestora mostra uma sensibilidade da cota à mercado, negociada na B3, comparada à cota patrimonial atual:

Cota @ Mercado - R\$ por cota	R\$ 76,09	R\$ 86,96	R\$ 97,83	R\$ 108,70	R\$ 119,57
% cota patrimonial	-30%	-20%	-10%	0%	10%

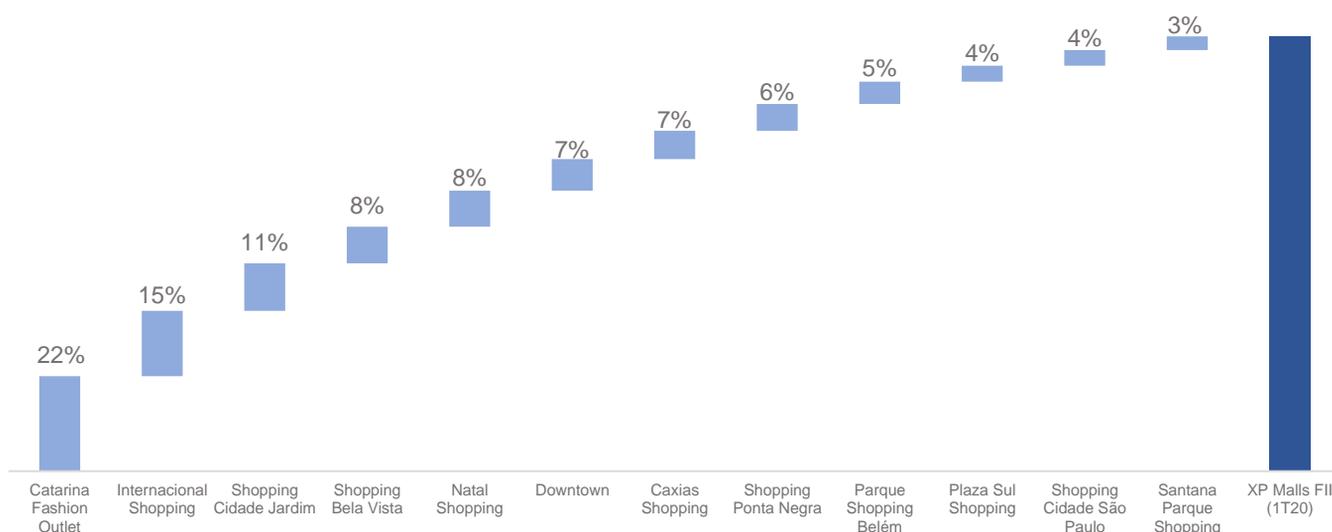
Shopping Centers

Carteira

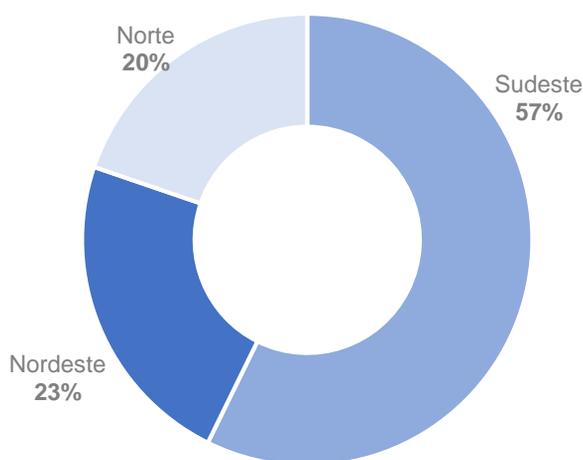
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 13 *shopping centers*, sendo 12 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 399.374 m² e aproximadamente 2.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 110.063 m². **Até o final de maio, em função dos efeitos da crise do COVID-19 e conforme orientação das autoridades competentes, todos os 12 shoppings em operação do portfólio encontravam-se fechados.**

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo no primeiro trimestre de 2020, antes do fechamento provisório dos shoppings, em administradores e por região do país.

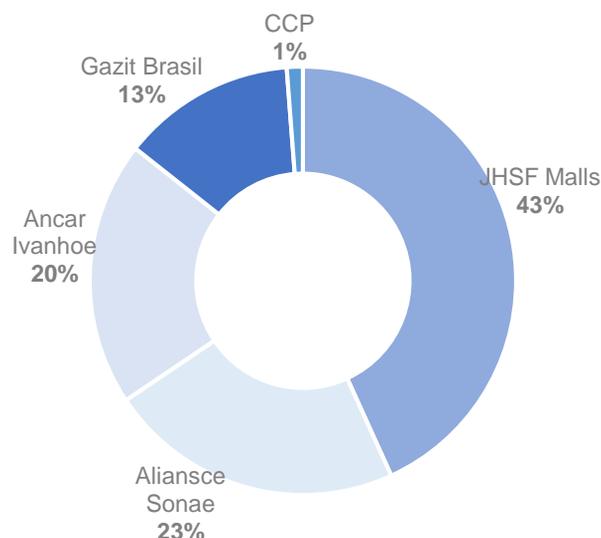
NOI XP Malls – 1T20



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)

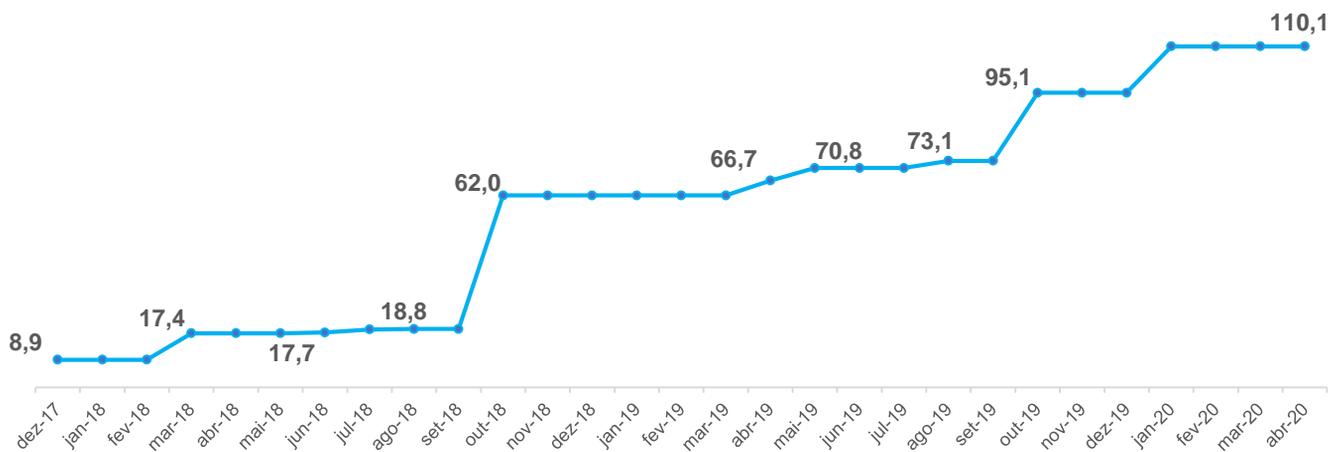


Plaza Sul Shopping (SP)



*Em construção – inauguração prevista para o 2º semestre 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

