



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\$ 1.409.576.357

Quantidade Cotistas:

112.247

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

No mês de setembro de 2019 o portfólio consolidado do XP Malls apresentou alguns indicadores que sinalizam que a fase de números expressivos de crescimento comparados ao ano anterior ficou para trás, reflexo de uma melhora do consumo e vendas iniciada no terceiro trimestre de 2018. Ainda assim, em todos os indicadores o Fundo mantém a tendência de crescimento que reflete a qualidade do portfólio.

As vendas mesmas lojas (SSS) tiveram crescimento de 2,3% neste mês e quando analisamos o crescimento de 8,4% em 2018, explica-se o comentário do parágrafo anterior. Ainda assim, um crescimento de 2,3% é saudável se considerarmos que setembro já possui uma tendência de crescimento mais baixa no varejo brasileiro. Os alugueis mesmas lojas (SSR) tiveram crescimento de 4,5% no mês e acumulam alta de 7,6% no ano. A taxa de ocupação do Fundo segue em patamar saudável de 97,6%, 1 p.p maior que o mesmo mês do ano passado.

Em outubro o Fundo concluiu a aquisição de 45% do Natal Shopping e parte dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown no Rio de Janeiro, ambos administrados pela Ancar Ivanhoe, uma das principais administradoras do país e pioneira na indústria de shopping centers no Brasil. Estes ativos ainda não impactaram os números apresentados neste relatório referente a setembro.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/10/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,59¹ por cota, com pagamento em 25/10/19 para os detentores de cotas em 18/10/19.

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	set-19	2019	12 meses
Receitas²	11.095.882	68.115.124	83.822.615
Receita Imobiliária	9.505.591	59.553.062	74.415.716
Receitas FII	0	346.243	419.642
Receita LCI / Renda Fixa	1.590.292	8.215.819	8.987.256
Despesas³	-2.750.622	-21.504.785	-25.791.463
Despesas Operacionais	-927.080	-5.361.518	-6.431.822
Despesa Financeira	-1.823.541	-16.143.266	-19.359.641
Resultado	8.345.261	46.610.339	58.031.152
Rendimento distribuído	8.083.378	45.270.822	55.909.100
Distribuição média / cota	0,59	0,56	0,60
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	0	952.251	952.251

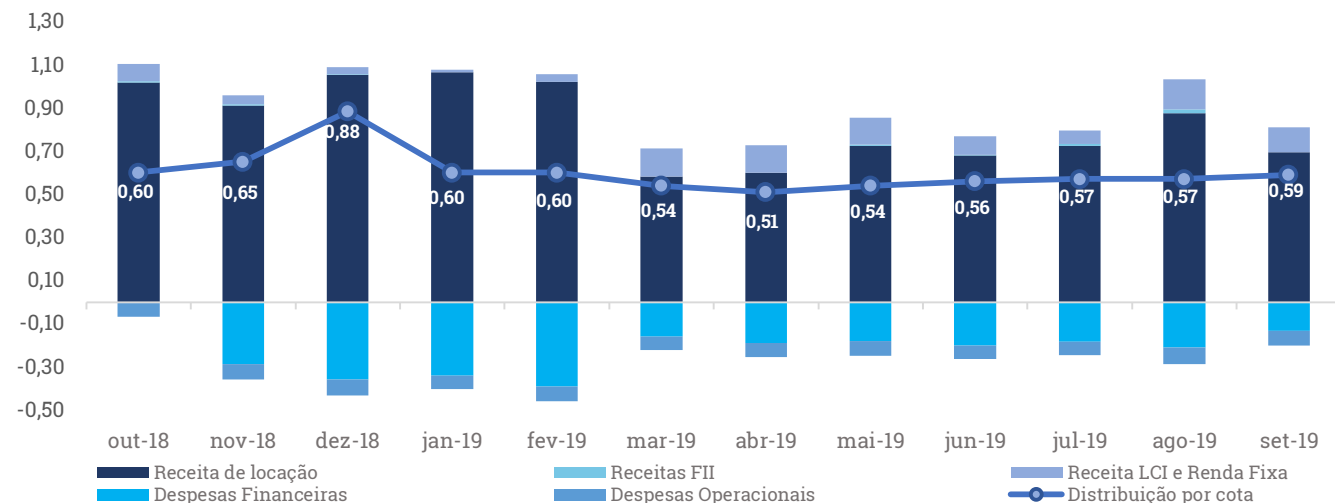
¹Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,59. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (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

Fonte: XP Asset Management

XP Malls FII | Outubro 2019 | 1

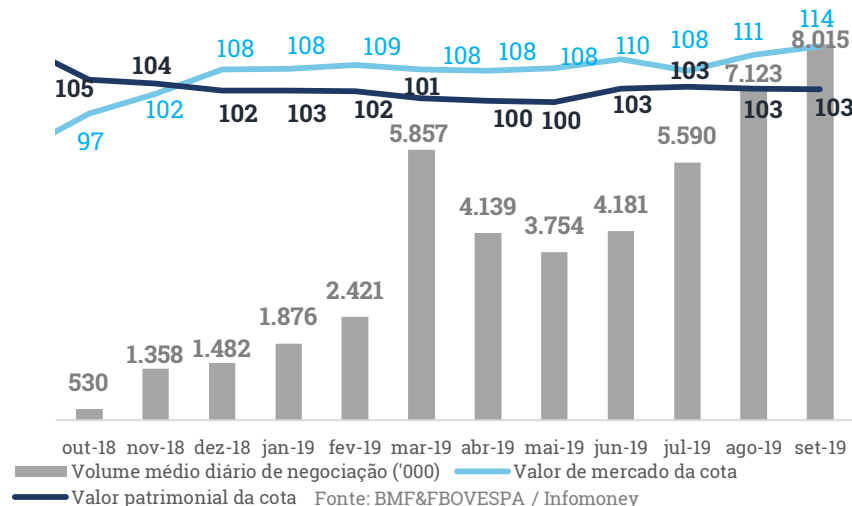
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 3º trimestre manteve esta tendência com negociação média de R\$ 7,0 milhões.

Outro reflexo deste volume expressivo de negociações é a quantidade de cotistas. O Fundo já figura entre os 3 maiores FIIs da B3 em termos de quantidade de cotistas e atingiu 112.247 no final de outubro.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em out/19, ocorreram 1.894.609 negociações, movimentando um volume de R\$ 219,1 milhões, mais uma vez o novo recorde histórico do Fundo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de out/19 foi de R\$ 9,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 121,00 por cota.

XP Malls FII	out-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	219.125.608	1.122.652.605	1.179.463.641
Número de Negócios	1.894.609	10.206.778	10.763.718
Giro (% do total de cotas)*	13,8%	74,5%	78,6%
Valor de mercado	R\$ 1.657.777.561		
Quantidade de cotas	13.700.641		

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 13.700.641 cotas contemplando até a 4ª 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.

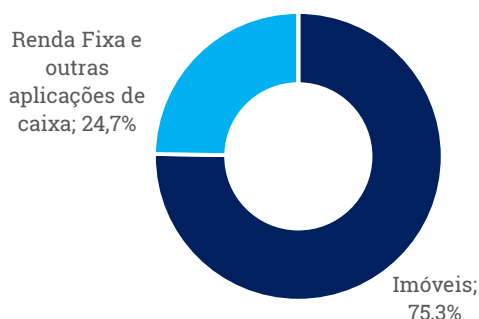
XP Malls FII	set-19 ¹	2019 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido Mercado	1.409.576.357	960.860.839	850.206.272
Valor Patrimonial da Cota	102,88	101,94	102,44
Cota XPML11	113,50	109,24	107,46
Ganho de capital bruto	1,84%	5,29%	29,27%
TIR Bruta (% a.a.) ⁴	13,85%	14,28%	39,03%
Retorno Total Bruto	2,36%	10,64%	38,60%
IFIX	1,02%	11,37%	25,71%
Diferença vs IFIX	1,34%	-0,73%	12,88%

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 "set-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 setembro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de setembro de 2019.

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



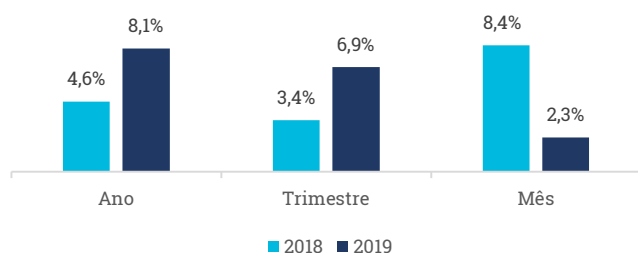
Fonte: XP Asset Management

A distribuição da carteira do XP Malls entre ativos de renda fixa e caixa e imóveis pouco se alterou no mês de setembro.

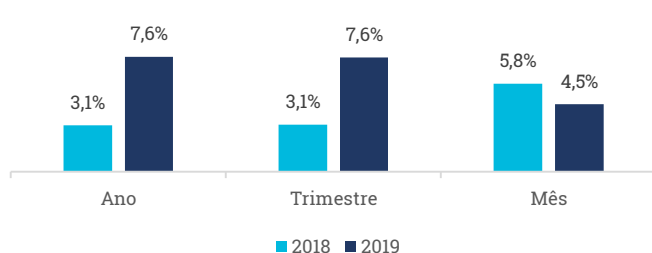
A principal alteração decorreu do desembolso de um sinal referente à assinatura de um memorando de entendimentos para aquisição de participação em 4 *shopping centers*, conforme divulgado em Comunicado ao Mercado no dia 06/09/19. O desembolso de R\$ 64.680.000 foi realizado no dia e caso a operação não venha a ser concretizada será devolvido ao Fundo corrigido por 100% do CDI.

Indicadores Operacionais

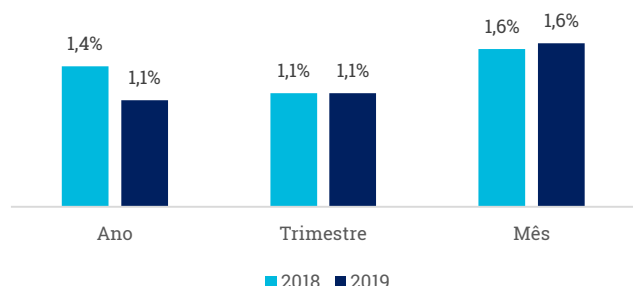
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



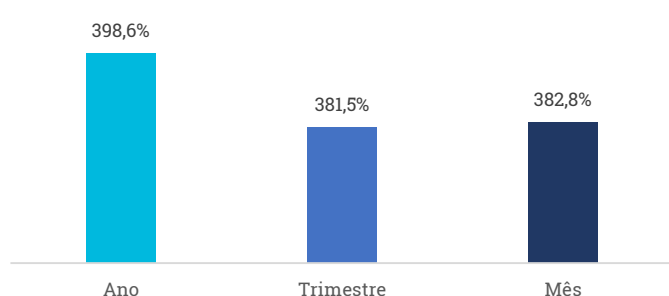
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento



Vendas Totais (variação anual)

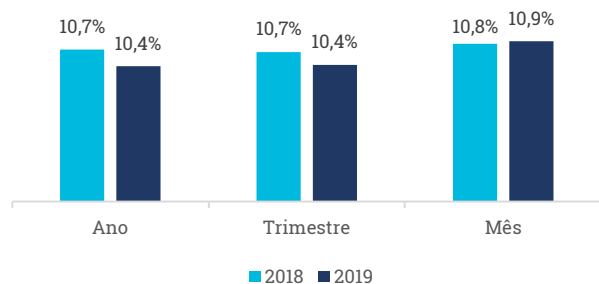


Fonte: XP Asset Management

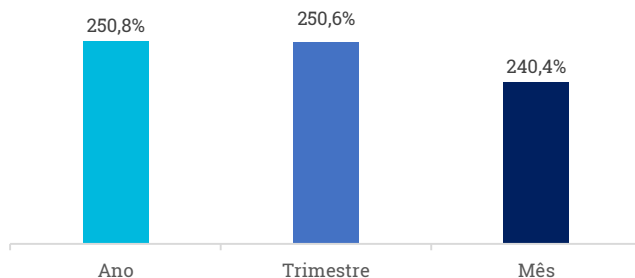
www.xpasset.com.br/xpmalls

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)



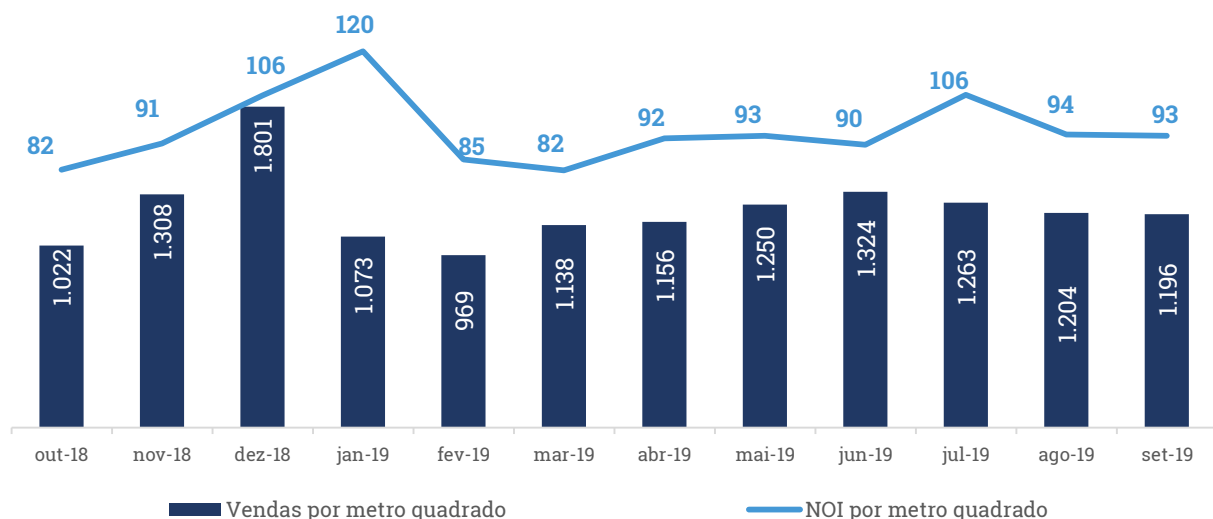
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Set-19	2019	12 meses
ABL Total (m²)	280.668	250.410¹	245.486¹
ABL Próprio (m²)	73.120	67.720¹	66.244¹
Vendas Totais (R\$)²	354.329.207	2.833.851.048	3.880.786.161
Vendas Totais/m² média (R\$)	1.196	1.175	1.225
NOI Caixa (R\$) médio	6.801.836	6.437.110	6.264.723
NOI Caixa/m² (R\$) médio	93	95	95
Vacância (% ABL) média	2,4%	3,1%	3,3%
Inadimplência Líquida (%) média	1,2%	0,8%	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.

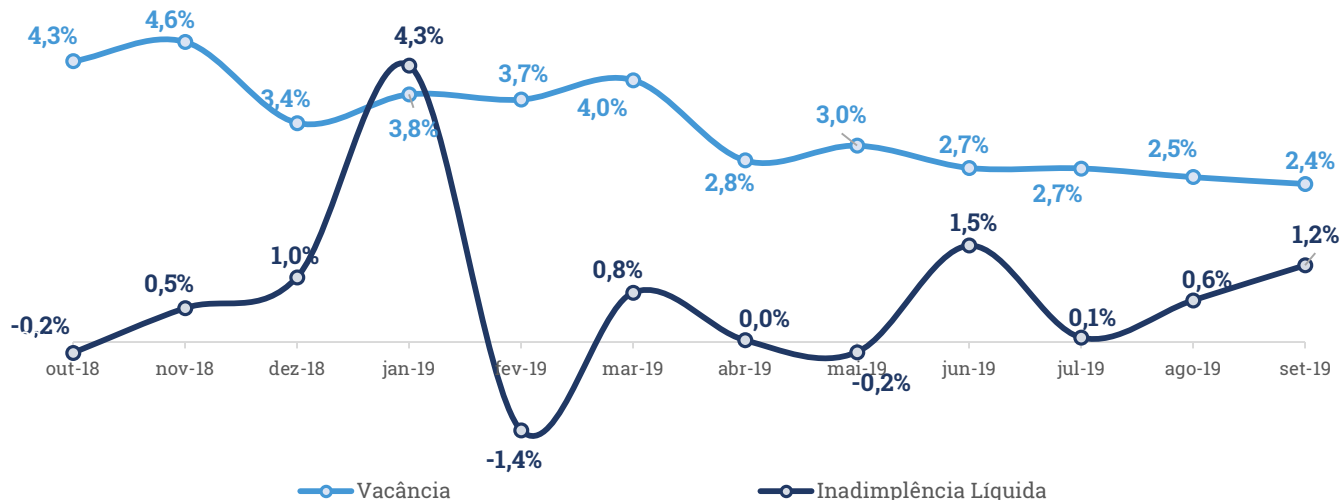
¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. Fonte: XP Asset Management

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

Aquisições Natal Shopping e Downtown / Parceria para concessão de descontos no site do Shopping Cidade São Paulo

No dia 31 de outubro de 2019 foi anunciada a conclusão das aquisições de 45% do Natal Shopping e parte dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown (RJ). Com estas aquisições foi concluída a destinação de recursos da 4ª emissão de cotas do XP Malls, realizada em agosto de 2019. O valor representou um desembolso de R\$ 368.180.360,44 por parte do Fundo e já na próxima distribuição de resultados, os valores do resultado líquido operacional do mês de outubro serão distribuídos aos cotistas do Fundo.

O Natal Shopping foi o primeiro construído em Natal (RN) e inaugurado em 1992. Hoje é um importante centro de compras e lazer da região sendo identificado como o shopping com mix mais qualificado da cidade e um público característico das classes A/B. O empreendimento passou por um grande processo de renovação em 2009 e uma significativa expansão em 2013. Está localizado próximo à região administrativa da cidade e à rodovia BR 101 que conecta Natal às cidades turísticas do Rio Grande do Norte.

O Downtown, localizado no coração da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, foi inaugurado em 1998 como um grande complexo comercial e que à época foi pioneiro no conceito de *lifestyle* na cidade. O shopping passou por uma relevante renovação em 2013, com reformas de fachadas nos blocos que foram adquiridos pelo Fundo. O shopping é um grande complexo de 23 blocos sendo que a aquisição do Fundo foi feita nos 3 principais que concentram a praça de alimentação, cinema com 12 salas e grandes restaurantes como o Outback, Vamo e Balada Mix.

A aquisição foi a primeira com a Ancar Ivanhoe, também sócia dos ativos e administradora dos dois empreendimentos. A Ancar é uma das maiores administradoras do Brasil e pioneira no seguimento de shopping centers. A empresa administra mais de 25 shoppings no Brasil, o que demonstra a força de sua administração e a capilaridade de seus serviços, assim como possibilita ganhos de escala com negociações comerciais mais relevantes frente aos principais lojistas do país.

Neste mês iniciamos uma inovadora parceria com o Shopping Cidade São Paulo, shopping que foi a 2ª aquisição do Fundo e no qual o XP Malls detém participação de 8% desde março/2018. A partir deste mês os cotistas do XP Malls terão direito a um desconto de 10% em todos os produtos oferecidos por meio da plataforma eletrônica de vendas do shopping: <https://loja.shoppingcidadesp.com.br/>. Para mais informações sobre como utilizar o desconto, [clique aqui](#).

Esta é a primeira iniciativa do gênero tanto no XP Malls como em toda a indústria de Fundos Imobiliários de shoppings.

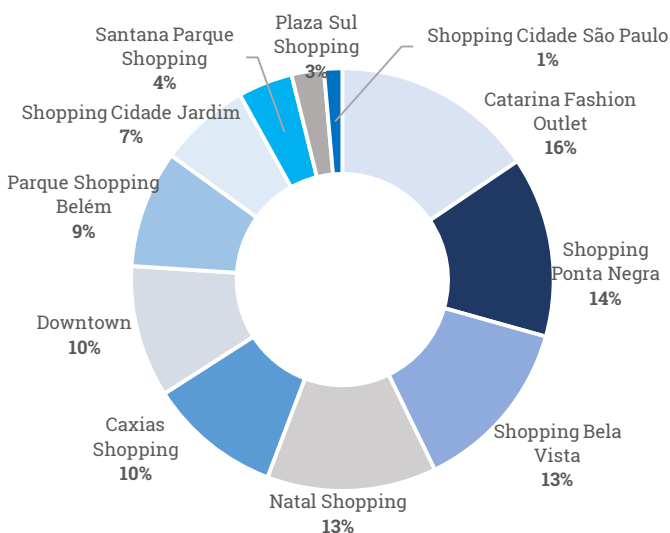
Shopping Centers

Carteira

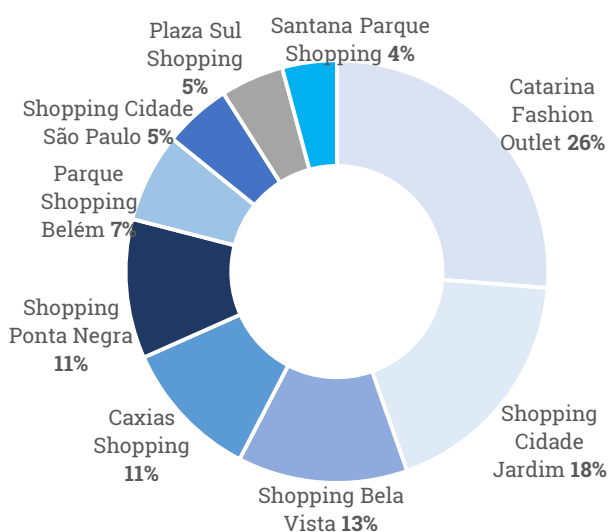
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 *shopping centers*, sendo 11 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 317.656 m² e aproximadamente 1.700 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 95.046 m², já considerando as aquisições do Natal Shopping e Downtown concluídas em outubro/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.

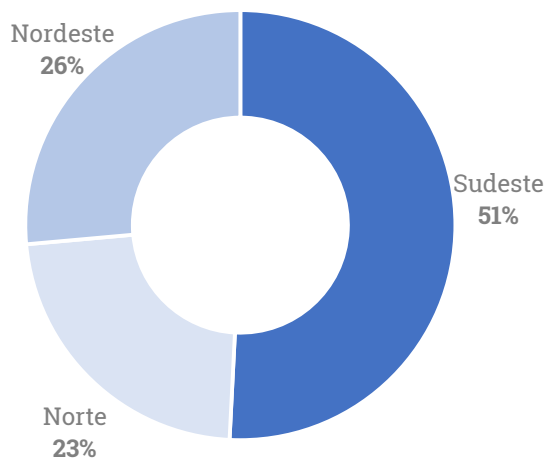
Shopping Centers (% de ABL)



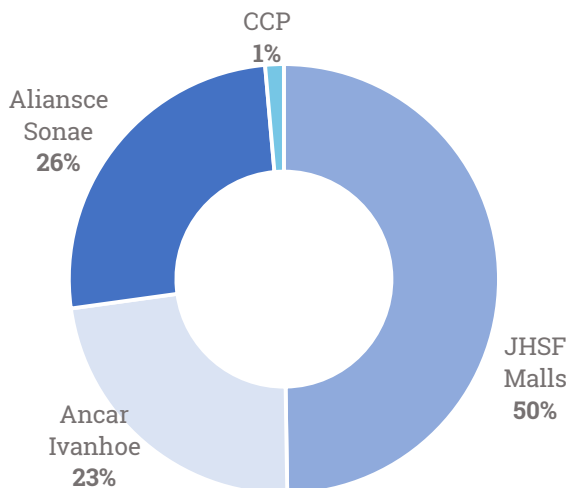
Shopping Centers (% NOI XP Malls set/19)



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: **134**
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: **164**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

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: **9.603 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**

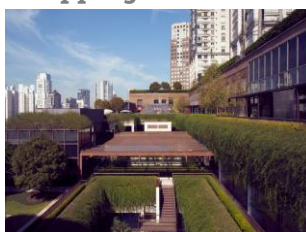
Manaus, AM Shopping Ponta Negra



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: **38.899 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 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: **125**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **2008**

Natal, RN Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **27.385 m²**
Qtde. lojas: **170**
Participação: **45,00%**
Inauguração: **1992**

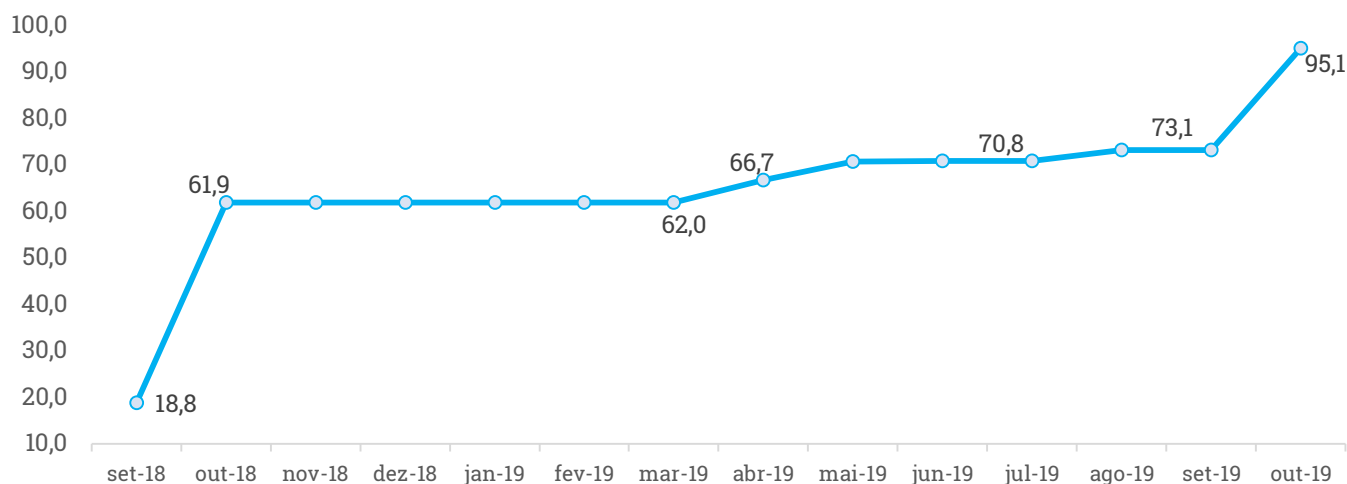
Belém, PA Parque Shopping Belém



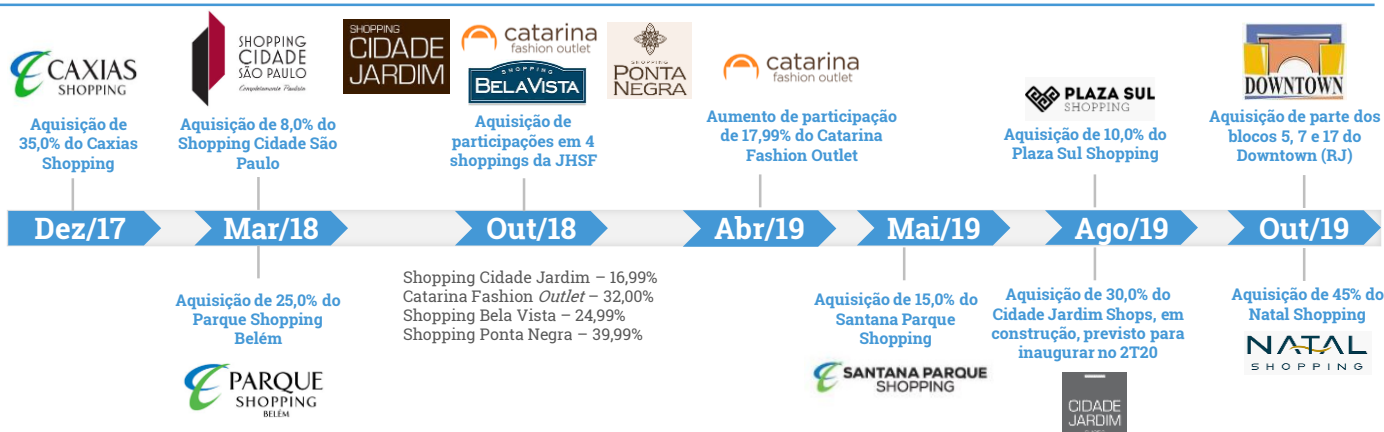
Rodovia Augusto Montenegro,
4.300

Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **34.084 m²**
Qtde. lojas: **135**
Participação: **25,00%**
Inauguração: **2012**

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 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 QUALQUER 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