



## Comentário do Gestor

Em outubro de 2019 o portfólio do XP Malls apresentou indicadores operacionais robustos, alavancados em sua maioria por uma base de comparação mais baixa com o mês de outubro de 2018, que foi influenciado pelas eleições em primeiro e segundo turno ocorridas no ano passado.

Os maiores destaques foram os shoppings Catarina Fashion Outlet, que vêm num crescimento muito expressivo durante grande parte do ano e cuja taxa de ocupação atingiu 100% e Shopping Bela Vista em Salvador, que também diminuiu a vacância para o recorde histórico e apresentou números de vendas expressivos.

### 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\$ 1.667.635.122

#### Quantidade Cotistas:

136.074

#### 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

O portfólio consolidado apresentou crescimento de 10,6% nas vendas mesmas lojas (SSS na sigla em inglês). Do lado dos alugueis mesmas lojas (SSR) o crescimento foi de 8,9% no mês. A vacância sofreu um pequeno aumento e chegou a 3,7% em função da entrada na base do Natal Shopping que apresenta uma taxa de ocupação mais baixa neste momento, índice que deve sofrer uma melhora substancial até o final do ano.

O portfólio segue com um nível de inadimplência baixo, tendo atingido 0,5% no mês e acumulado 0,9% no ano até o momento. Os descontos também estão em níveis saudáveis de 1,5% no mês, acumulando 1,1% no ano.

### Distribuição de Rendimentos

No dia 14/11/19 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,59<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 25/11/19 para os detentores de cotas em 14/11/19.

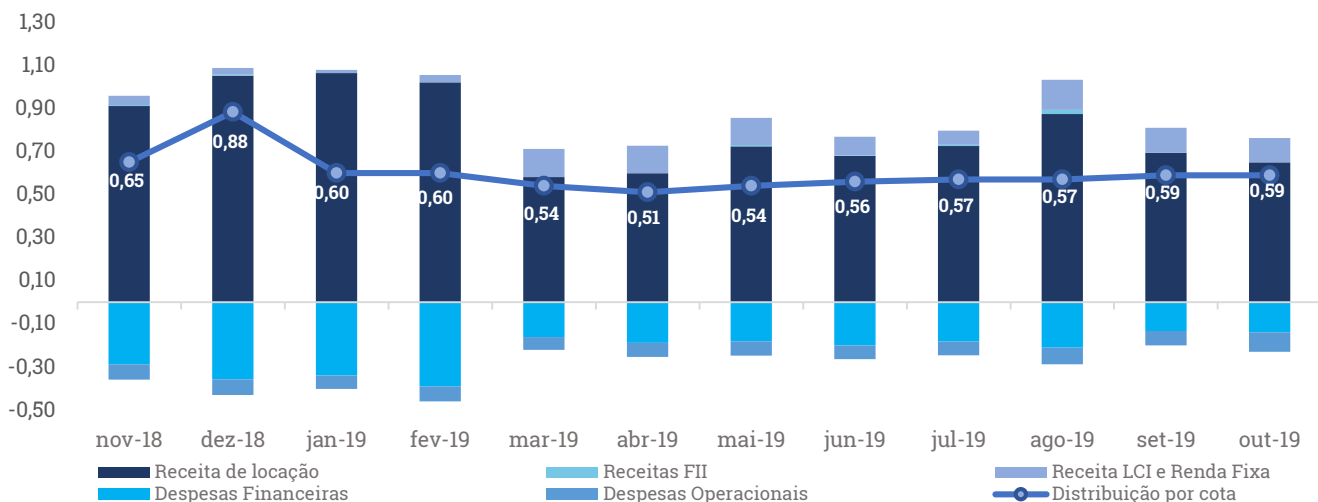
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	out-19	2019	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>10.439.227</b>	<b>78.554.351</b>	<b>88.758.500</b>
Receita Imobiliária	8.890.474	68.443.536	78.226.968
Receitas FII	0	346.243	395.099
Receita LCI / Renda Fixa	1.548.754	9.764.573	10.136.433
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-3.159.450</b>	<b>-24.664.234</b>	<b>-28.608.449</b>
Despesas Operacionais	-1.246.703	-6.608.221	-7.336.061
Despesa Financeira	-1.912.747	-18.056.014	-19.530.267
<b>Resultado</b>	<b>7.279.778</b>	<b>53.890.117</b>	<b>60.150.052</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>8.083.378</b>	<b>52.602.006</b>	<b>58.861.941</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,59</b>	<b>0,57</b>	<b>0,60</b>
<b>Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas</b>	<b>327.129</b>	<b>1.279.380</b>	<b>1.279.380</b>

<sup>1</sup>Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,59. <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).

Código promocional On Stores Cidade São Paulo: XPML11

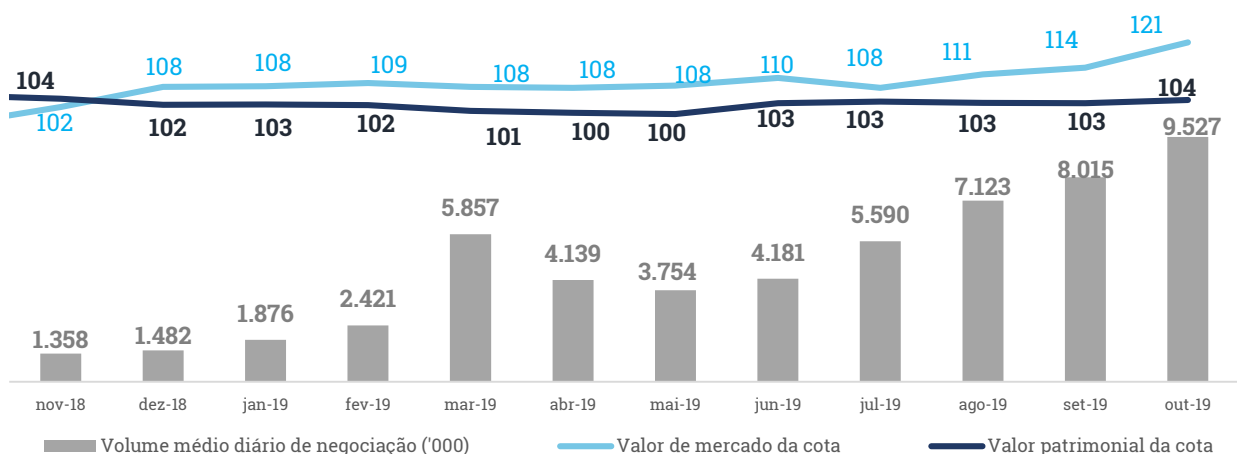
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<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:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em nov/19, ocorreram 2.961.744 negociações, movimentando um volume de R\$ 371,4 milhões, o novo recorde histórico do Fundo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de nov/19 foi de R\$ 19,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 123,00 por cota.

XP Malls FII	nov-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R\$	371.367.698	1.494.020.303	1.523.668.226
Número de Negócios	2.961.744	13.168.522	13.451.473
Giro (% do total de cotas)*	16,3%	72,3%	73,9%
Valor de mercado	R\$ 2.239.545.009		
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.

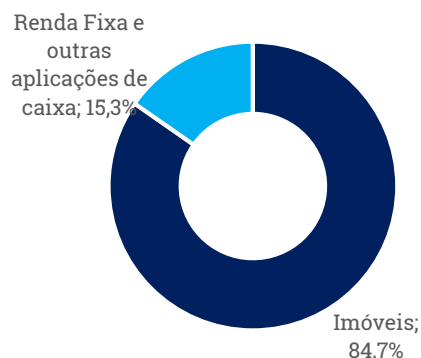
XP Malls FII	out-19 <sup>1</sup>	2019 <sup>2</sup>	12 meses <sup>3</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	1.667.635.122	1.031.538.267	945.480.719
Valor Patrimonial da Cota	103,85	102,13	102,33
Cota XPML11	121,00	110,41	109,47
Ganho de capital bruto	6,61%	12,24%	25,00%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>4</sup></b>	17,25%	22,08%	33,66%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>7,09%</b>	<b>18,61%</b>	<b>34,01%</b>
<b>IFIX</b>	<b>4,02%</b>	<b>15,85%</b>	<b>24,53%</b>
Diferença vs IFIX	3,07%	2,76%	9,47%

<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 "out-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 outubro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de outubro de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

## Portfólio

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



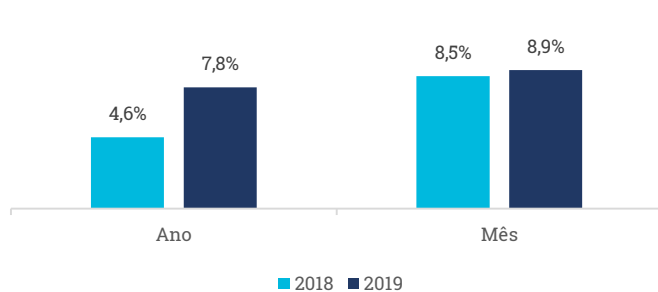
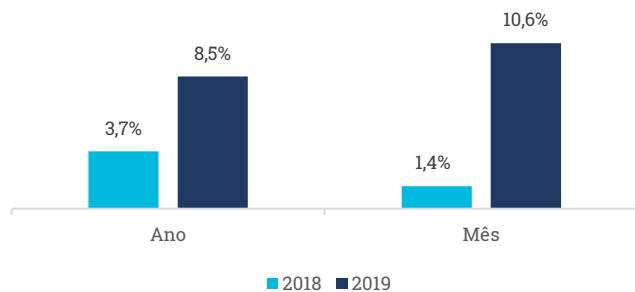
Fonte: XP Asset Management

Em outubro foi liquidada a maior parte da 5ª oferta de cotas com o recebimento pelo Fundo dos valores de direito de preferência e sobras do direito de preferência que juntos somaram R\$ 400 milhões. Por outro lado, também em outubro, o Fundo pagou R\$ 368 milhões à Ancar Ivanhoe referente a aquisição do Natal Shopping e Downtown.

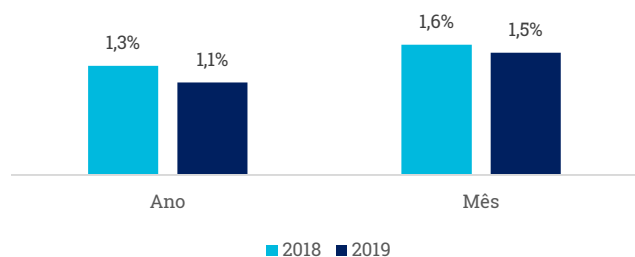
Em novembro o Fundo recebeu a última parcela dos recursos da 5ª emissão de cotas, que correspondeu a R\$ 80 milhões.

## Indicadores Operacionais

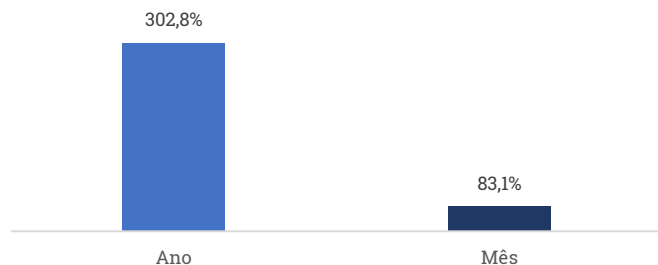
### Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



### Descontos / Faturamento



### Vendas Totais (variação anual)

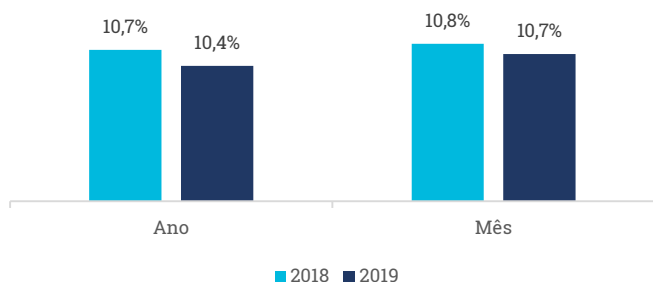


Fonte: XP Asset Management

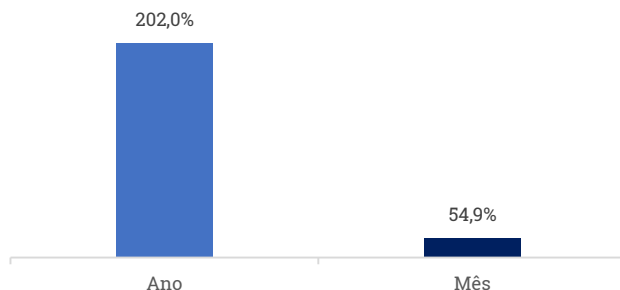
[www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls)

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

**Custo de ocupação médio**



**Fluxo de Veículos (variação anual)**



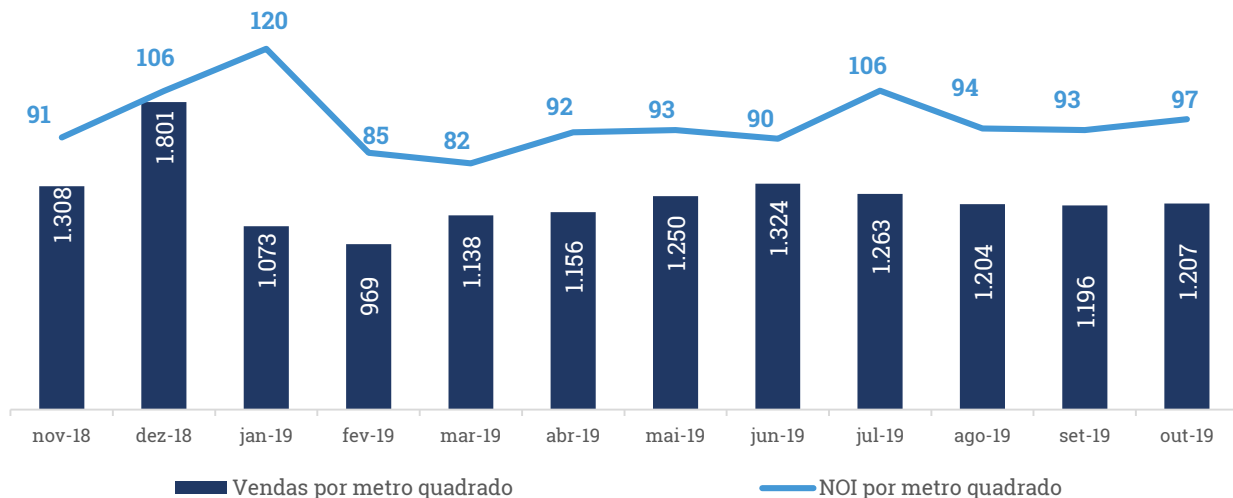
Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	out-19	2019	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	318.562	257.225 <sup>1</sup>	252.875 <sup>1</sup>
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	95.417	70.489 <sup>1</sup>	69.067 <sup>1</sup>
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	413.445.739	3.247.296.786	4.031.828.422
Vendas Totais/m <sup>2</sup> média (R\$)	1.207	1.178	1.241
NOI Caixa (R\$) médio	9.219.866	6.715.386	6.611.490
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	97	95	96
Vacância (% ABL) média	3,7%	3,2%	3,3%
Inadimplência Líquida (%)	0,5%	0,9%	0,8%

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.

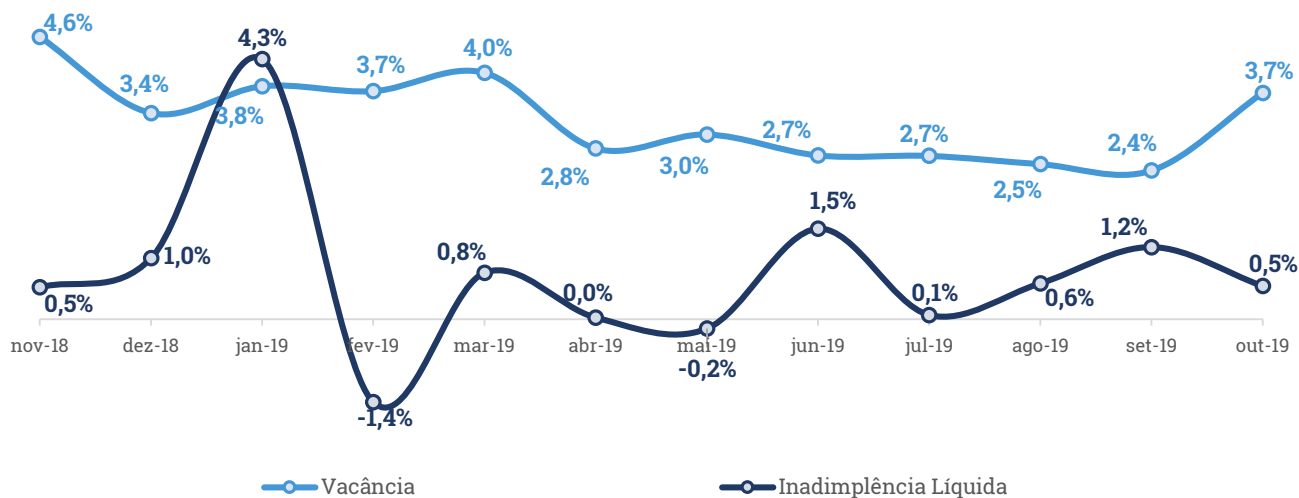
<sup>1</sup> Média do período. <sup>2</sup> Vendas totais de 100% dos shoppings. Fonte: XP Asset Management

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

### Expectativas para a Black Friday

Os brasileiros estão mais animados neste final de ano, em especial o consumo das famílias tem demonstrado uma recuperação importante, impulsionados pelo aumento da confiança de consumidores, empresários, serviços e indústria.

Uma data que tem se consolidado nos últimos anos é da Black Friday. Neste dia os principais lojistas do Brasil, ajudados por todas companhias de shopping centers e do varejo em geral, realizam promoções agressivas com o objetivo de limpar seus estoques e se preparem para o Natal que chega no mês seguinte.

As primeiras notícias de fluxo e vendas dos shoppings na Black Friday são muito positivas. Estima-se que as vendas cresceram entre 15% e 20% durante o período comparadas ao ano anterior. Em casos específicos esse crescimento chegou a mais de 30%, como ocorreu com o portfólio da JHSF, no qual o XP Malls possui participação em todos os ativos. A Companhia divulgou que os shoppings tiveram crescimento de 30,9% nas vendas. Com relação ao e-commerce do grupo, no qual as vendas são registradas nas lojas dos shoppings e desta forma contribuem para o aumento de vendas do empreendimento, o crescimento foi de expressivos 1.382%.

As reformas que têm sido anunciadas no Brasil e a própria aprovação da reforma da previdência contribuíram muito com esse cenário, assim como a liberação do FGTS que impulsionou o pagamento de dívidas por parte das famílias e abriu novo espaço para alavancagem e tomada de créditos de 1 – 2 anos em condições de juros historicamente baixos.

Notícia veiculada no dia 05/12 pelo jornal O Estado de São Paulo mostrou que o fluxo de pessoas nos shopping centers no dia da Black Friday disparou 13,9% comparado a 2019. Quando comparado aos anos anteriores este crescimento é muito expressivo, dando sequência a uma alta de 4,3% e 6,5% respectivamente nos de 2018 e 2017.

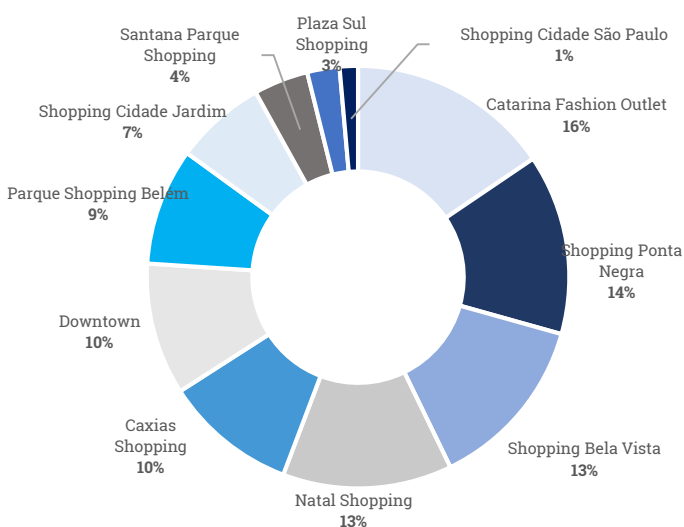
**Shopping Centers**

**Carteira**

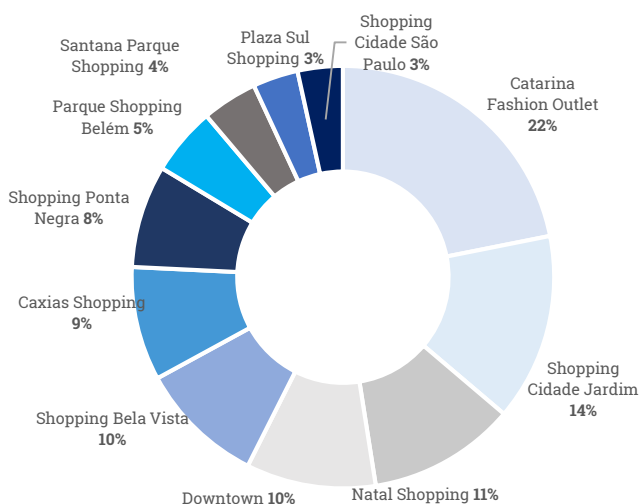
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 *shopping centers*, sendo 11 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 318.562 m<sup>2</sup> e aproximadamente 1.700 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 95.417 m<sup>2</sup>.

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.

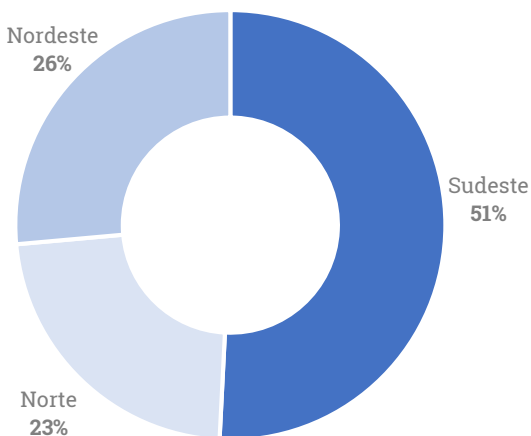
**Shopping Centers (% de ABL)**



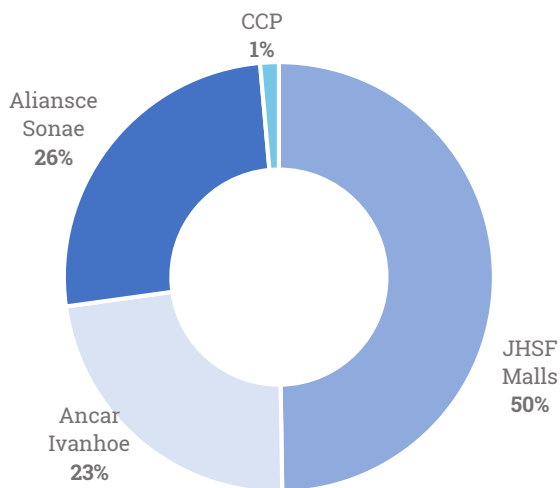
**Shopping Centers (% NOI XP Malls out/19)**



**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: **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 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **180**  
 Participação: **24,99%**  
 Inauguração: **2012**

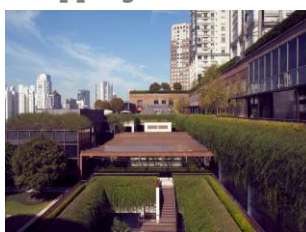
### Manaus, AM Shopping Ponta Negra



**Av. Coronel Teixeira, 5705**

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

### São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



**Av. Magalhães de Castro, 12.000**

Administrador: **JHSF**  
 ABL Total: **39.012 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **150**  
 Participação: **8,00%**  
 Inauguração: **2015**

### São Paulo, SP Cidade Jardim Shops\*



**Rua Haddock Lobo, 1638**

Administrador: **JHSF**  
 ABL Total ~: **4.500 m<sup>2</sup>**  
 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 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **125**  
 Participação: **35,00%**  
 Inauguração: **2008**

### Natal, RN Natal Shopping



**Av. Sen. Salgado Filho, 2234**

Administrador: **Ancar Ivanhoe**  
 ABL Total: **28.186 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **170**  
 Participação: **45,00%**  
 Inauguração: **1992**

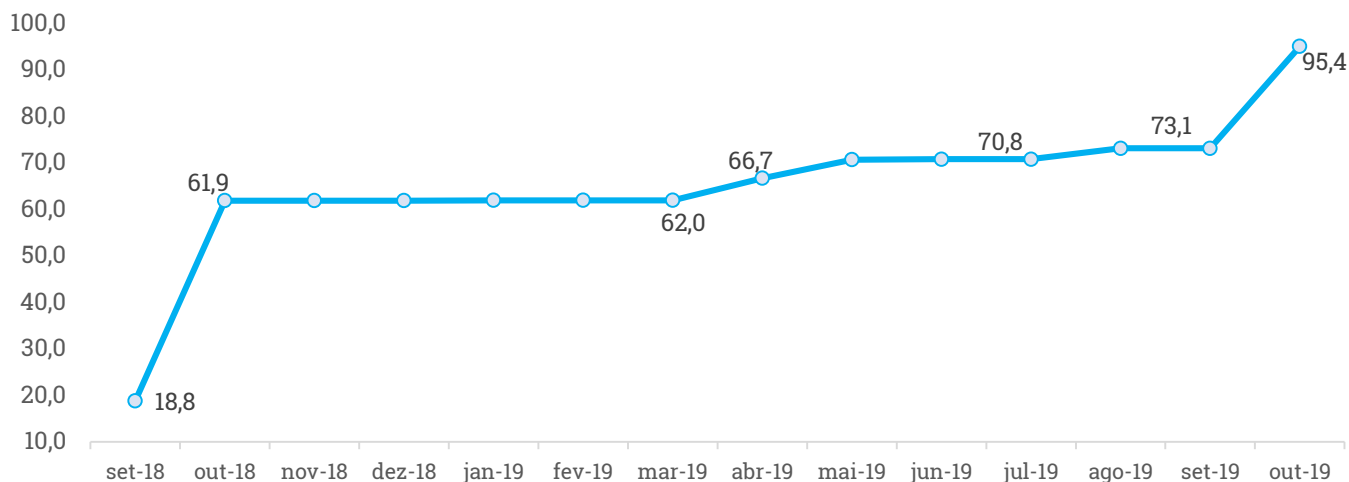
### Belém, PA Parque Shopping Belém



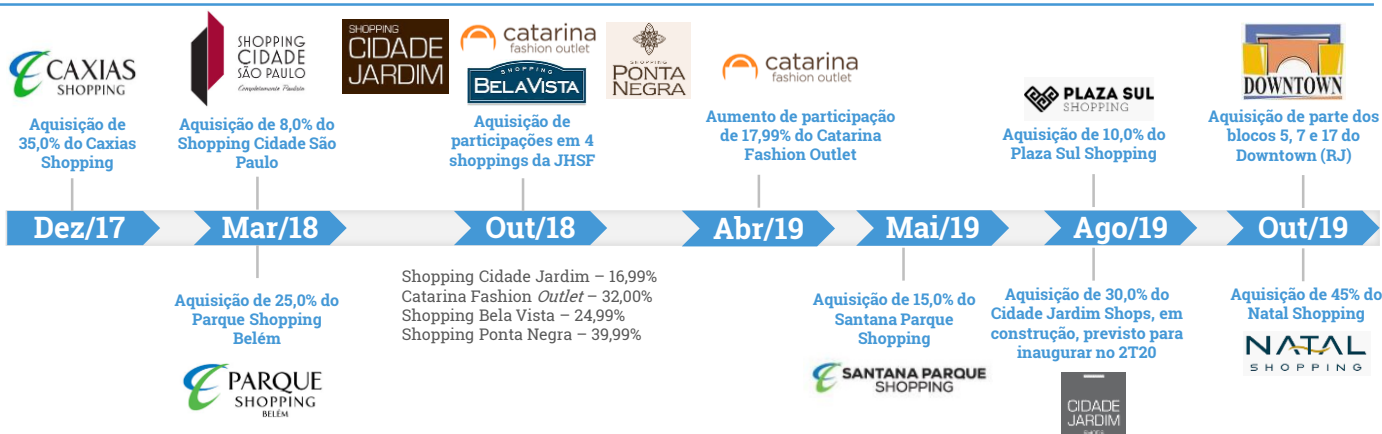
**Rodovia Augusto Montenegro, 4.300**

Administrador: **Aliansce Sonae**  
 ABL Total: **34.084 m<sup>2</sup>**  
 Qtde. lojas: **135**  
 Participação: **25,00%**  
 Inauguração: **2012**

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



**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

