

# XP Malls FII

1º Trimestre de 2019



asset  
management

# Carta do Gestor



# Carta do Gestor

## Desempenho do 1º trimestre de 2019

O 1º trimestre de 2019 trouxe um misto de boas notícias com notícias menos animadoras no Brasil, principalmente relacionadas à dificuldade de se evoluir com a Reforma da Previdência, tão necessária e demandada pela sociedade. O otimismo dos consumidores, varejistas, prestadores de serviço em geral sofreu com esta gangorra. Após números expressivos de confiança verificados em dezembro/18 e janeiro/19, a partir de fevereiro estes indicadores começaram a sofrer, algo que ficou mais evidente em março.

O setor de shopping centers do Brasil apresenta constantemente uma correlação grande com a confiança do brasileiro e a variação do fluxo dos shoppings foi uma sinalização relevante neste sentido. Depois de crescer 5,4% e 6,9% em janeiro e fevereiro respectivamente, em março o fluxo apresentou uma queda anual de 0,8% (a primeira depois de 6 meses de elevações, segundo dados do Ibope). Há um efeito sazonal que contribuiu para isto, em função do carnaval ter ocorrido neste ano em março diferente de 2018 quando ocorreu em fevereiro.

O portfólio do XP Malls, com sua diversificação, conseguiu absorver bem este efeito sazonal, muito em função de sua participação no Catarina Fashion Outlet. Enquanto os shoppings no geral sofrem com grandes feriados, para o Catarina isto é uma ótima notícia, pois aumenta o fluxo no outlet em função das viagens e do maior tempo que as pessoas têm na própria capital, visto que o shopping está 40 minutos distante do centro de São Paulo. Estes fatores levaram o mês de março a apresentar o maior crescimento percentual de vendas e de fluxo na história do shopping e contribuíram para os números consolidados do XP Malls. Com isso, o Fundo teve um SSS de 6,2% e SSR de 5,4% no trimestre. As vendas totais cresceram expressivos 15,2% no período.

## Principais realizações do 1º trimestre de 2019

O 1º trimestre de 2019 ficou marcado pela oferta da 3ª emissão de cotas do Fundo. Anunciada em 04/02/2019, a Oferta foi concluída no dia 06/03/2019 e contou com uma captação de R\$ 450 milhões pelo XP Malls, sendo atingido o montante inicial (R\$ 375 milhões) adicionado ao lote suplementar de 20% (R\$ 75 milhões). Do montante captado, aproximadamente R\$ 130 milhões foram pagos à JHSF como última parcela das aquisições realizadas em outubro/2018. Além deste valor, foi pago um sinal de R\$ 30 milhões pelo aumento de participação no Catarina Fashion Outlet (aquisição de 17,99%), operação esta que ainda depende de condições precedentes para ser concretizada. Demais aquisições anunciadas durante a oferta estão em fase final do cumprimento de condições precedentes para serem anunciadas.

Após a conclusão da 3ª emissão de cotas do Fundo, 2 investidores institucionais optaram por fazer uma nova oferta, inteiramente secundária, onde foram ofertados R\$ 141,9 milhões em cotas do XP Malls à investidores profissionais por meio da Instrução CVM 476. Esta oferta secundária foi concluída em 19/03.

# Destques do Trimestre



# Destaque do 1º Trimestre de 2019

## Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: +6,2%

SSR: +5,4%

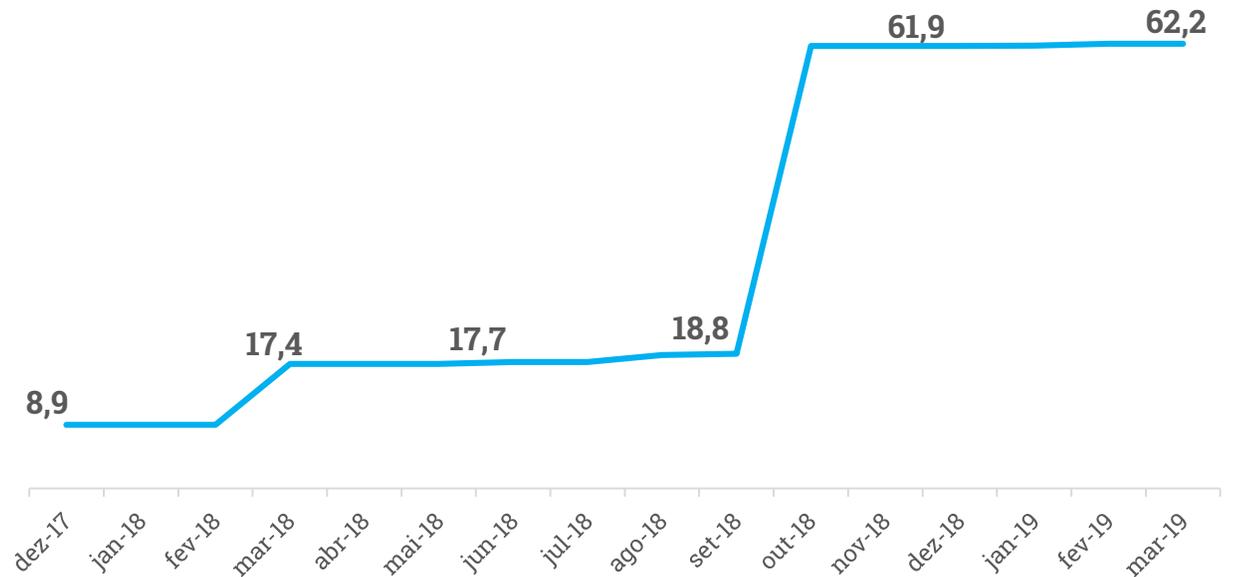
Vendas Totais: +15,2% vs. 1T18

Vendas/m<sup>2</sup>: +8,2% vs. 1T18

Taxa de Ocupação: 96,0%

Inadimplência Líquida: 1,6%

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



Os aumentos de ABL de baixa magnitude se referem à pequenas expansões e/ou inaugurações de novas lojas em áreas antes inexploradas dos shoppings.

O aumento em março/18 refere-se às aquisições do Shopping Cidade São Paulo e Parque Shopping Belém

O aumento em outubro/2018 refere-se à aquisição de *shopping centers* da JHSF Malls.

# Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

Em dezembro/18 o Fundo assinou Carta de Intenção para aquisição de participação no Santana Parque Shopping. Esta aquisição ainda não foi concluída e encontra-se em estágio de negociação de contratos e diligência jurídica.

Em abril/19 o Fundo anunciou aquisição adicional de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, sujeita ainda à condições precedentes.

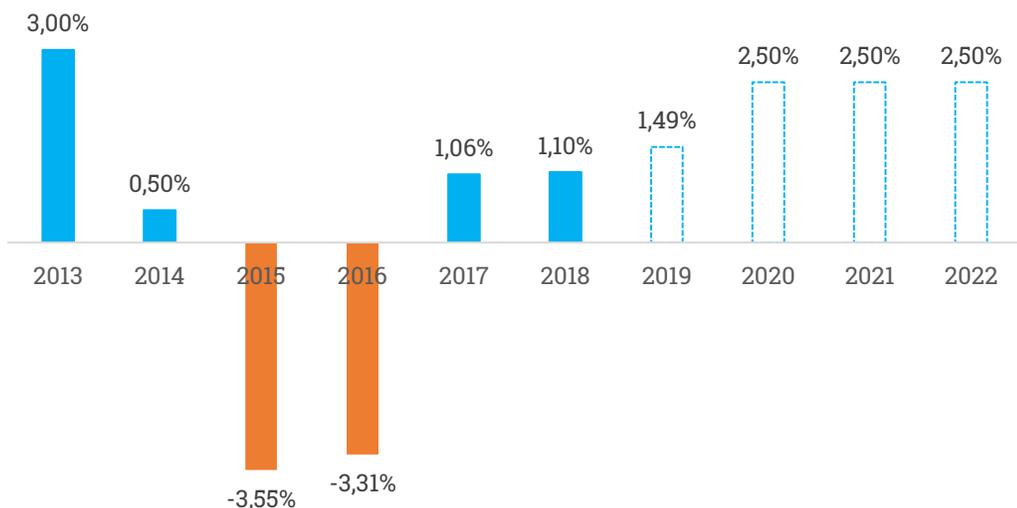




# Cenário Macroeconômico

# Cenário Macroeconômico

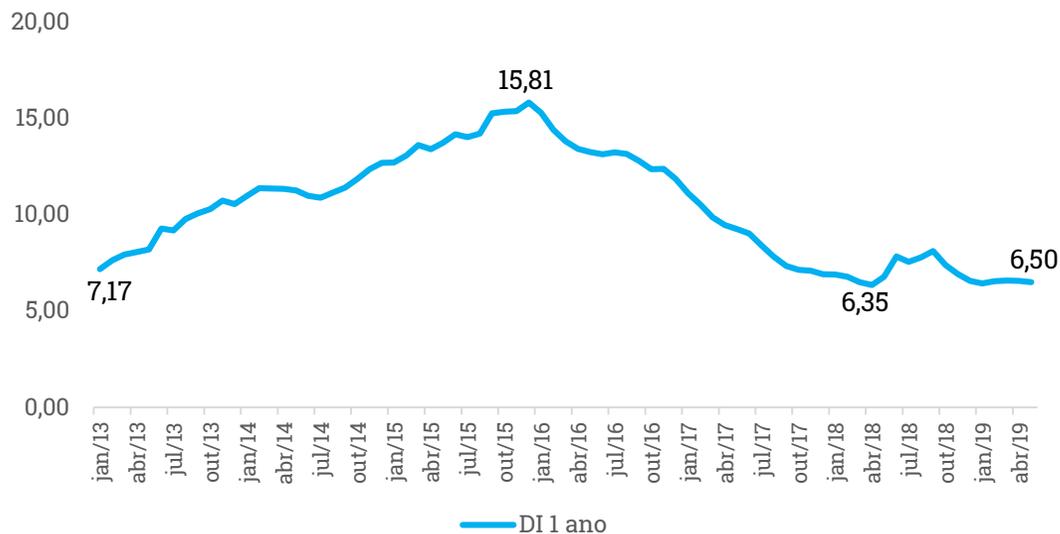
## Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas<sup>1</sup>



Após 2 anos de quedas consecutivas, sinais de recuperação se tornaram mais evidentes com o ponto de inflexão em 2017 e continuidade de perspectivas de crescimento para os anos seguintes.

A perspectiva de crescimento trouxe um otimismo ao mercado como um todo. Porém, assim como ocorreu nos últimos 5 anos, as expectativas de crescimento caem a cada semana pelo relatório Focus e o Brasil ainda parece distante de seu potencial de crescimento.

## Juro futuro de 360 dias, média mensal<sup>2</sup>

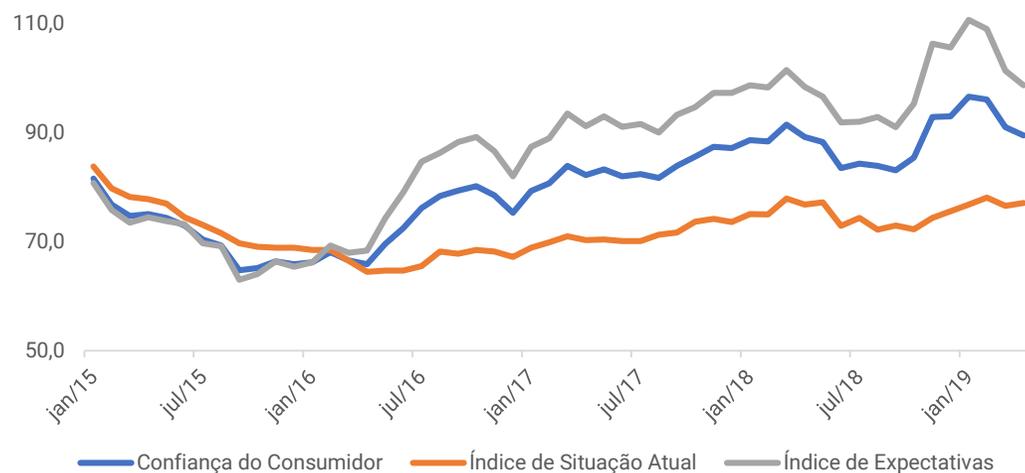


Após um período de altas de juros verificados durante a crise no Brasil entre 2013 e 2016, a partir de 2017 verificamos um longo cenário de queda de juros que culminou no nível verificado atualmente, próximo ao CDI (sem expectativas de altas de juros relevantes no curto prazo).

Este cenário é positivo para os fundos imobiliários ao tornar este investimento mais competitivo perante outras oportunidades, aumentando a liquidez das cotas negociadas em bolsa.

# Cenário Macroeconômico

## Sondagem do Consumidor<sup>1</sup>

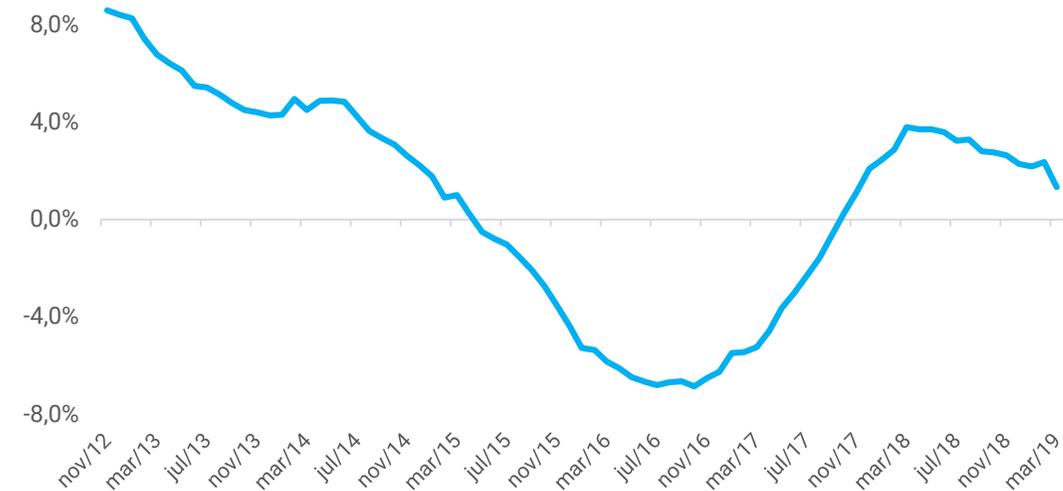


Após um início de ano promissor, como consequência do processo eleitoral do final de 2018, a confiança do consumidor brasileiro sofreu uma queda a partir de fevereiro/19.

Em março e abril, com a falta de visibilidade do governo com relação à reforma da previdência, a confiança do consumidor aprofundou sua piora, principalmente no indicador de expectativas, como podemos ver no gráfico acima.

O setor de shopping centers segue otimista em 2019, mas o crescimento projetado no início do ano pode não se confirmar.

## Comércio Varejista Restrito – Acumulado últimos 12 meses<sup>2</sup>



Após uma recuperação verificada ao longo de 2017 e 2018, o comércio varejista iniciou o ano de 2019 com uma perspectiva positiva.

Apesar deste cenário mais otimista do início do ano, o varejo brasileiro sofreu com a continuidade das discussões relacionadas à reforma da previdência e uma instabilidade no câmbio e por isso apresentou queda no trimestre, acentuada em março, como podemos verificar no gráfico acima.

# Resultado do Fundo



# Resultado do Fundo

<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>1T2019</b>	<b>12 meses</b>	
<b>Receitas</b>	<b>17.381.664</b>	<b>41.369.946</b>	
Receita Imobiliária	15.899.551	37.193.264	
Receitas FII	0	163.028	
Receita LCI / Renda Fixa	1.482.113	4.013.654	
<b>Despesas</b>	<b>-6.403.279</b>	<b>-12.008.008</b>	
Despesas Operacionais	-1.229.607	-3.617.962	
Despesa Financeira	-5.173.672	-8.390.046	
<b>Resultado</b>	<b>10.978.385</b>	<b>29.361.938</b>	} 524.718
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>11.103.819</b>	<b>28.837.220</b>	
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,55</b>	ou
<b>% Distribuição</b>	<b>101%</b>	<b>98%</b>	<b>R\$ 0,06/cota</b>
<b>Quantidade de Cotas (entre jan/19 e fev/19)</b>		<b>4.984.954</b>	
<b>Quantidade de Cotas (mar/19)</b>		<b>9.484.954</b>	

# Resultado do Fundo

## Varição Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



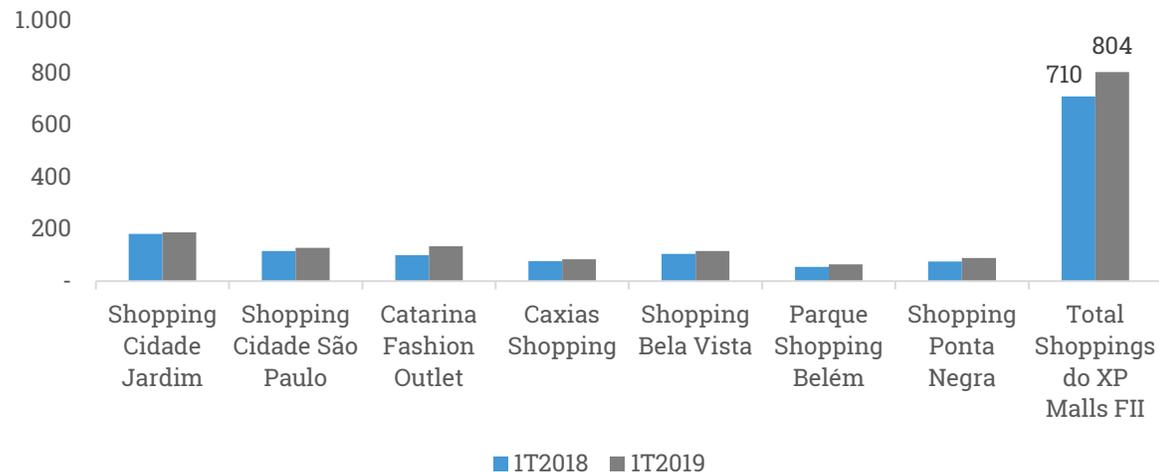
	Retorno Total	Cota Patrimonial	IFIX
<b>Varição desde IPO</b>	+16,5%	4,7%	11,5%

# Indicadores Operacionais

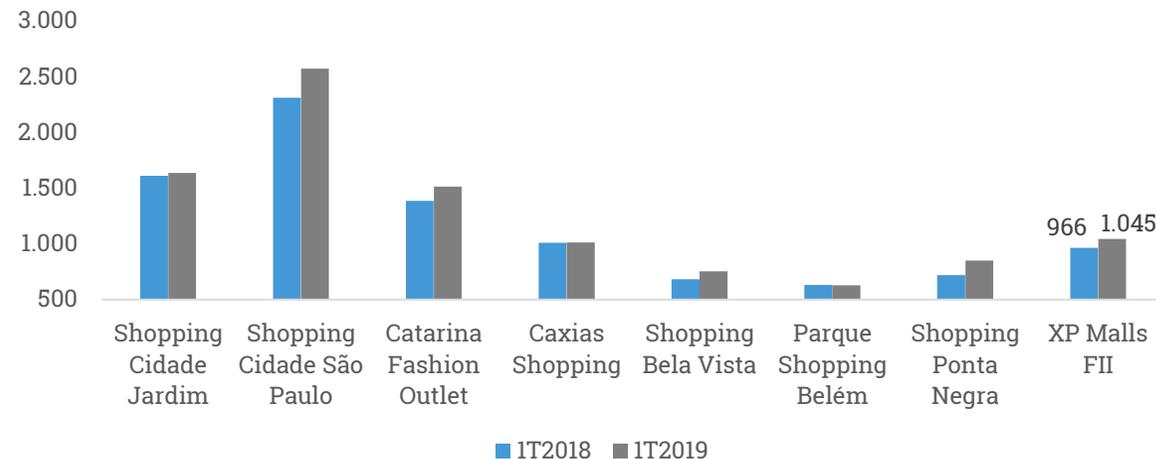


# Indicadores Operacionais

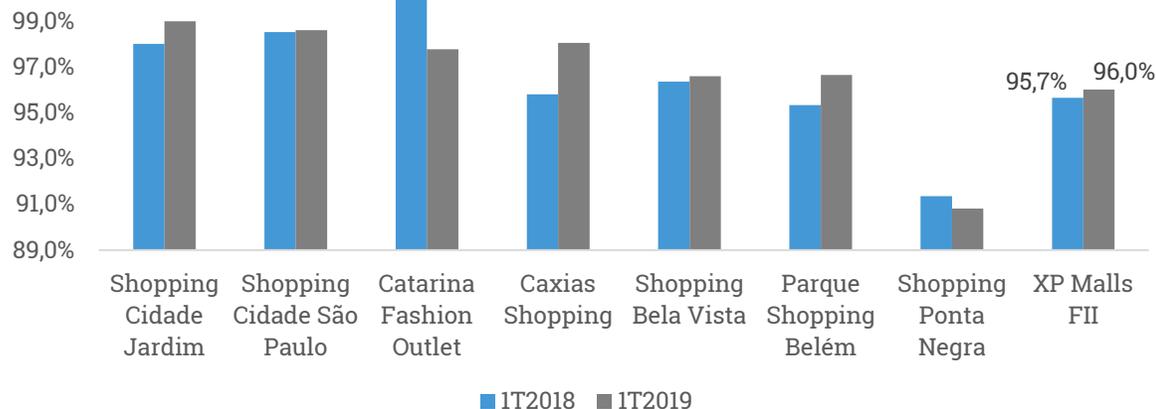
## Vendas Totais (R\$ milhões)



## Vendas/m² (R\$; média mensal)



## Taxa de ocupação (% ABL)

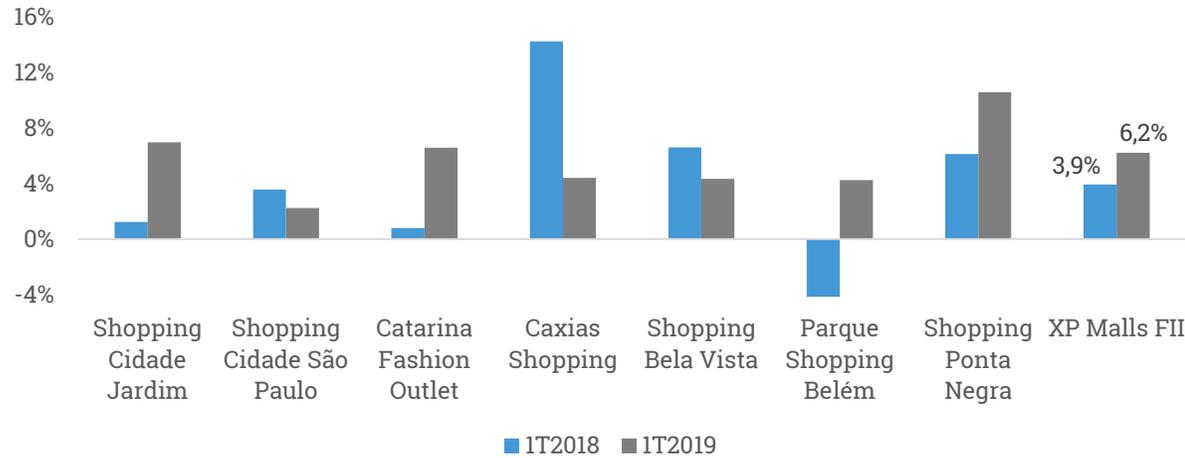


## Inadimplência Líquida

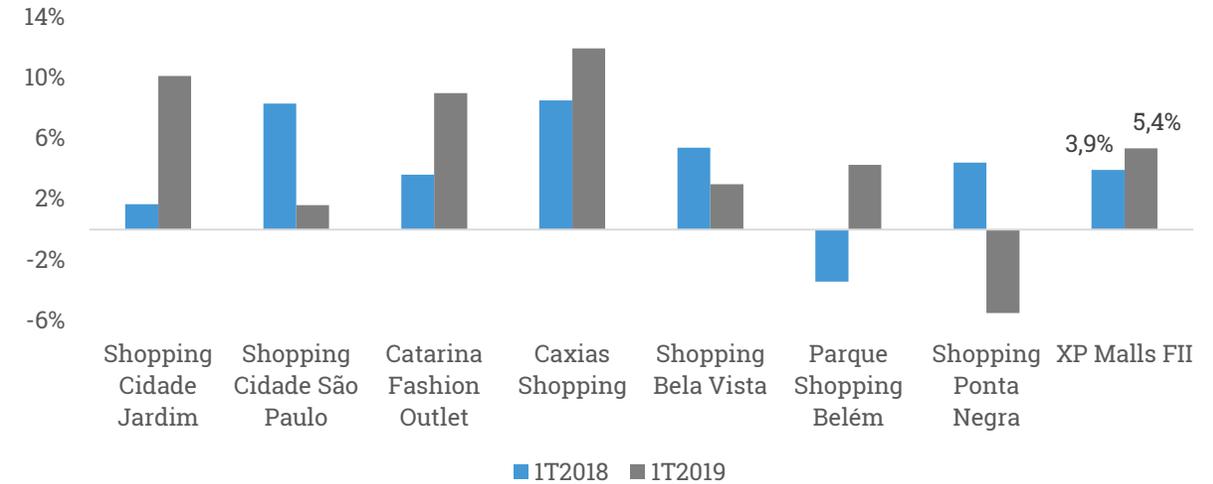


# Indicadores Operacionais

## SSS (Vendas Mesmas Lojas)



## SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



## Fluxo de Pessoas (milhões)



## Fluxo de Veículos (mil)

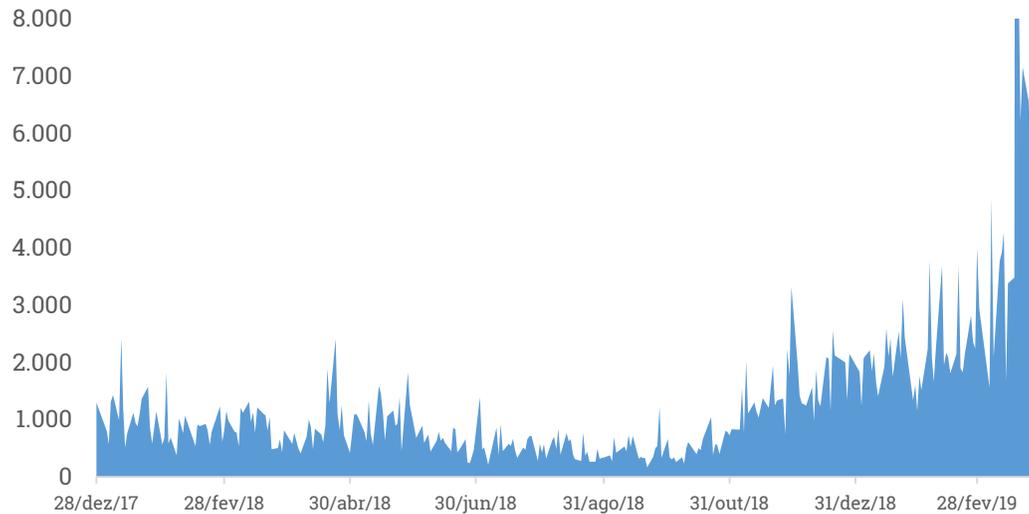


# Mercado de Capitais



# Performance da Cota

## Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



O volume de negócios da cota XPML11 na B3 aumentou substancialmente a partir do 4º trimestre de 2018 e neste 1º trimestre de 2019 se consolidou no patamar mais alto desde o IPO do Fundo.

No dia 19/03/2019 especificamente a negociação foi atípica em valor próximo a R\$ 28 milhões. Isso ocorreu em função do início de negociações das cotas ofertadas na 3ª emissão do XP Malls. Em função desta data, o Fundo teve a maior liquidez entre todos os fundos imobiliários da B3 no mês de março.

## Cotação XPML11 (R\$)

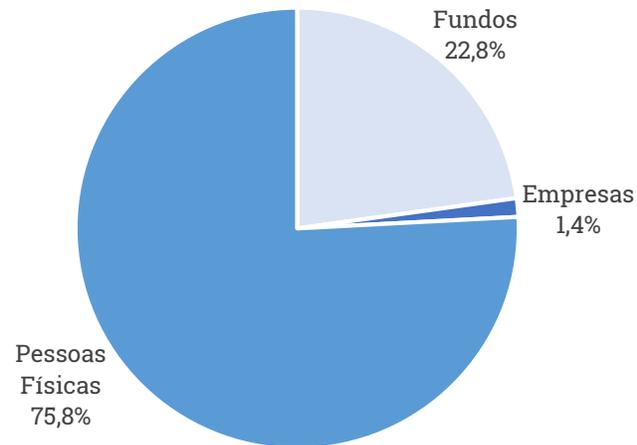


O XP Malls teve o seu IPO em dez/2017 com cota ao preço de R\$100,00. Após um período de queda motivado pela instabilidade política e econômica brasileira, o Fundo voltou a apresentar valorização de sua cota, encerrando o ano de 2018 com crescimento próximo a 8% e cota em R\$ 107,80.

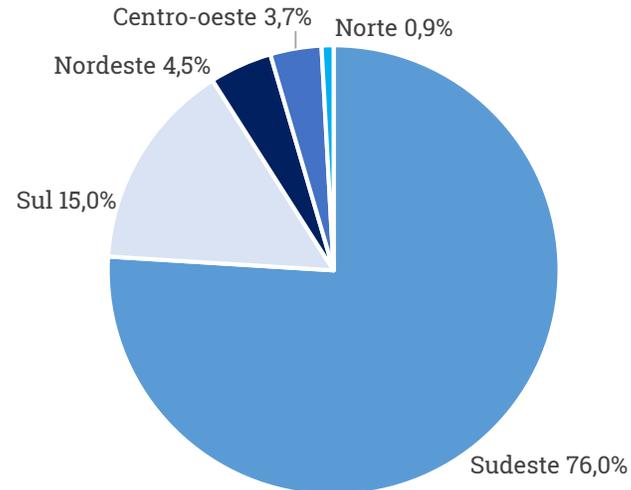
Após uma valorização expressiva em março quando atingiu R\$ 115,14 no dia 18/03, o Fundo voltou ao patamar verificado no final de 2018 e encerrou o 1º trimestre com a cota de R\$ 107,75.

# Base de Cotistas

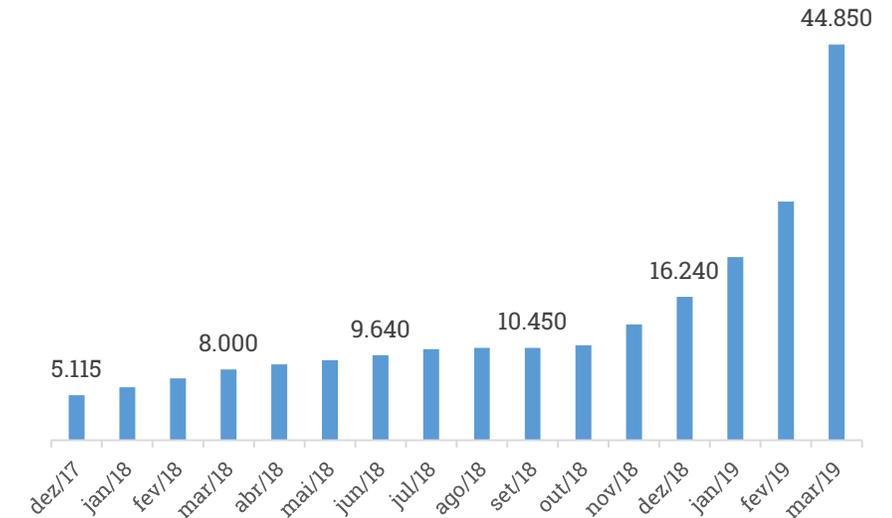
## Perfil de Investidor



## Investidores por Região



## Quantidade de Cotistas



Após a liquidação da 2ª Emissão de Cotas, em out/18, oferta esta que foi uma ICVM 476, a participação de cotistas institucionais aumentou consideravelmente, trazendo mais estabilidade para a cota negociada na B3.

Em função da liquidação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, via ICVM 400, a participação de cotistas pessoas físicas voltou a aumentar como proporção do total do Fundo. Ainda assim, o XP Malls conta com pouco mais que 24% de suas cotas concentradas em fundos ou empresas.

O XP Malls atingiu em mar/19 o total de 44.850 cotistas, quase dez vezes a quantidade de cotistas que tinha quando de seu IPO em dez/17.

Inaugurações de  
lojas nos shoppings  
do XP Malls



# Inaugurações relevantes do trimestre



1ª loja da Balmain no Brasil | Mais nova Camicado do Brasil no Cidade Jardim



# Inaugurações relevantes do trimestre

## Popeyes e Brookfield Junior no Cidade São Paulo



# Inaugurações relevantes do trimestre

## Novo modelo dos quiosques do Catarina Fashion Outlet



# Inaugurações relevantes do trimestre

## Inauguração da Unama (universidade) e do restaurante Ver o Chopp



# Inaugurações relevantes do trimestre

Inauguração da esperada loja Kalunga no Caxias Shopping – a primeira da baixada fluminense



# Projeto Offices no Shopping Ponta Negra



# Projeto Offices no Shopping Ponta Negra

- Desenvolvimento imobiliário no entorno
- Demanda por salas comerciais e consultórios reprimida
- Custo baixo para as obras
  - Na participação - aproximadamente R\$ 3,9 milhões
- Cronograma de obras simples e rápido
  - Estimativa de inauguração das salas – outubro/19
- Upsides – Queda de vacância, aumento de fluxo qualificado, aumento de fluxo do estacionamento, entre outros

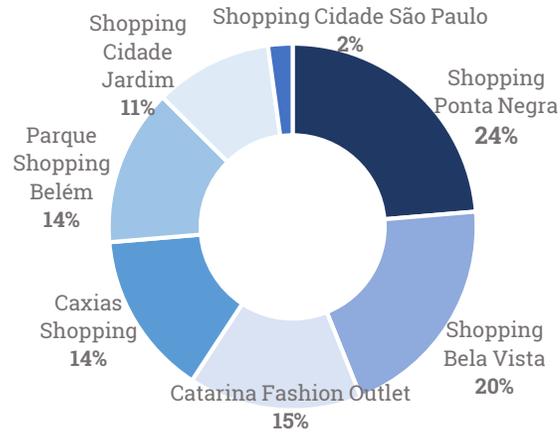


# Sobre o XP Malls

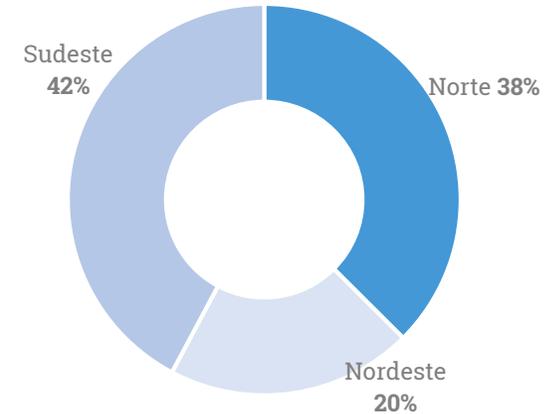


# Portfólio Atual

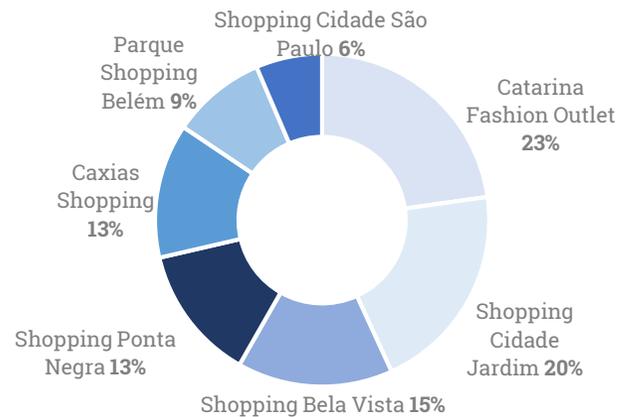
## Diversificação por Shopping Center (% ABL Próprio)



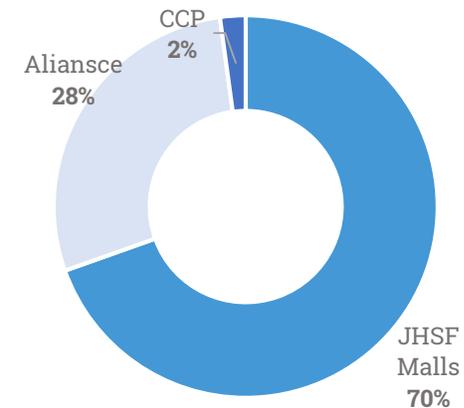
## Diversificação Regional (% ABL Próprio)



## Diversificação por Shopping Center (% NOI 1T19)



## Diversificação por Administrador (% ABL Próprio)



SÃO PAULO – SP

## SHOPPING CIDADE JARDIM

Participação: 16,99%

ABL: 38.256 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: maio/2008

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: A+

### Highlights:

- Operações de lojas internacionais como Hermès, Prada, Louis Vuitton, Gucci, entre outras;
- Referência de luxo e experiência de consumo na cidade de São Paulo;
- Complexo multi-uso, com 3 torres comerciais e 10 residenciais;
- Escola Avenues vizinha ao shopping;
- Potencial de 31 mil m<sup>2</sup> de expansão.

SÃO PAULO – SP

## SHOPPING CIDADE SÃO PAULO

Participação: 8,00%

ABL: 16.637 m<sup>2</sup>

Administração: Cyrela Commercial Properties

### Principais características:

Inauguração: abril/2015

Aquisição: março/2018

Perfil consumidor: A/B

### Highlights:

- Localizado na Av. Paulista, centro financeiro e uma das regiões mais valorizadas de SP;
- Complexo multi-uso, com torre comercial alugada para o Banco do Brasil sobre o shopping;
- Elevado fluxo de pessoas (mais de 800 mil visitantes por mês);
- Projeto com certificação LEED Gold.



SÃO ROQUE – SP

## CATARINA FASHION OUTLET

Participação: 32,00%

ABL: 29.529 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: outubro/2014

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: A/B

### Highlights:

- Reconhecido como o melhor *outlet* do país;
- Único *outlet* com lojas internacionais como Burberry, Dolce & Gabbana, Gucci, entre outras;
- Localização *premium* – fluxo diário de 56 mil veículos na Rod. Castelo Branco;
- Potencial de expansão de 40 mil m<sup>2</sup> de ABL e alta demanda de lojistas.

DUQUE DE CAXIAS – RJ

## CAXIAS SHOPPING

Participação: 35,00%

ABL: 27.600 m<sup>2</sup>

Administração: Aliansce Shopping Centers

### Principais características:

Inauguração: novembro/2008

Aquisição: dezembro/2017

Perfil consumidor: B/C

### Highlights:

- Localizado às margens da Rodovia Washington Luiz, que liga o RJ à região serrana, Dutra, Av. Brasil, Linha Vermelha e Linha Amarela;
- Área de influência de 1,5 milhões de habitantes;
- Potencial de expansão de 11.917 m<sup>2</sup> de ABL;
- Inauguração do Poupa Tempo em dez/18, com elevado fluxo diário de pessoas.

SALVADOR – BA

## SHOPPING BELA VISTA

Participação: 24,99%

ABL: 51.186 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: julho/2012

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: B/C

### Highlights:

- Um dos maiores shoppings do Estado da Bahia, localizado na zona de expansão da cidade de Salvador;
- Cercado por complexo viário multimodal com ônibus e metrô que integra diversas cidades vizinhas;
- Complexo multi-uso com 9 torres residenciais;
- Expansão de 5,5 mil m<sup>2</sup> já planejada.

BELÉM – PA

## PARQUE SHOPPING BELÉM

Participação: 25,00%

ABL: 34.246 m<sup>2</sup>

Administração: Aliansce Shopping Centers

### Principais características:

Inauguração: abril/2012

Aquisição: março/2018

Perfil consumidor: B/C

### Highlights:

- Localizado na principal área de desenvolvimento da cidade;
- Estação de BRT na frente do shopping, bem como o IPOG, UNAMA e Selfit;
- Complexo multi-uso, com 2 torres comerciais interligadas ao mall;
- Potencial de expansão de 19.175 m<sup>2</sup> de ABL.



MANAUS – AM

## SHOPPING PONTA NEGRA

Participação: 39,99%

ABL: 34.746 m<sup>2</sup>

Administração: JHSF Malls

### Principais características:

Inauguração: agosto/2013

Aquisição: outubro/2018

Perfil consumidor: A/B

### Highlights:

- Mais novo shopping da capital, localizado na rota do turismo da cidade;
- Adensamento demográfico em expansão devido à empreendimentos residenciais vizinhos ao shopping (6.000 unidades);
- Mais moderno cinema da cidade, Cinépolis com 10 salas (VIP e 3D);
- Marcas exclusivas: Zara, Nike e Cocobambu;
- Expansão de 1,4 mil m<sup>2</sup> de ABL já planejada, contemplando *offices* e centro médico.



# Glossário

---

**Área Bruta Locável ou 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.

**ABL Próprio:** Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo no shopping.

**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.

**Net Operating Income ou NOI:** Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do *Shopping Center* (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do *Shopping Center* (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).

**NOI Caixa:** NOI do *Shopping Center* já descontada a inadimplência líquida do período.

**Same Store Sales ou SSS (Vendas Mesmas Lojas):** Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

**Same Store Rent ou SSR (Aluguéis Mesmas Lojas):** Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

**Taxa de Ocupação:** ABL total alugado dividido pela ABL total.

# Contato

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

Site de Relações com Investidores:  
<http://www.xpasset.com.br/xpmalls/>

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

