

XP Malls FII

4º Trimestre de 2019



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2019

O varejo brasileiro continua demonstrando força depois de ter vivido anos difíceis entre 2015 e 2017. O 4º trimestre de 2019 trouxe para os shoppings a maior venda no natal desde 2014 com crescimento de 9,5% comparado ao ano anterior¹. Com o resultado do natal as vendas cresceram 7,5% no ano. A geração de empregos em alta também ajudou para que a performance das vendas no final do ano fosse muito positiva, ainda mais considerando a Black Friday que ano após ano se consolida como uma das datas mais relevantes do varejo nacional e, apesar de retirar parte das vendas de dezembro, no consolidado ajuda a aumentar o volume total.

O desempenho dos shoppings do portfólio do XP Malls foram na mesma linha do verificado no Brasil. Com o forte crescimento do trimestre nas Vendas Mesmas Lojas (SSS na sigla em inglês) de 8,2% e de 7,5% nos Alugueis Mesmas Lojas (SSR), o portfólio segue apresentando indicadores operacionais robustos que o posicionam como um relevante veículo de investimento no setor, com exposição a diferentes administradores, público alvo e regiões do país.

Com o aumento das vendas, o indicador de Custo de Ocupação demonstrou queda (9,8% no 4T19 vs. 10,2% no 4T18), o que indica espaço para aumento dos alugueis por m² ao longo das renovações contratuais que virão nos próximos anos. Esta inclusive deve ser a alavanca de crescimento do resultado, visto que no lado dos descontos a recuperação já foi quase toda realizada ao longo do ano, assim como no indicador de recuperação de inadimplência que motivou uma inadimplência líquida historicamente baixa na indústria e no Fundo (0,6% em 2019). O aumento da taxa de ocupação também poderá ser uma alavanca de crescimento, tendo o Fundo encerrado o ano com ocupação de 96,5%, impactado principalmente pelo Natal Shopping que fechou o ano com uma ocupação abaixo da projetada inicialmente.

Principais realizações do 4º trimestre de 2019 e eventos subsequentes

No último trimestre o XP Malls concluiu as aquisições do Natal Shopping (45%) e do varejo dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown, no Rio de Janeiro.

No período também foi encerrada a 5ª emissão de cotas do Fundo, cuja destinação de recursos inicialmente previa aquisição de participação em até 4 empreendimentos, sujeito à confirmação de condições precedentes. Como informado no material da oferta, as aquisições estavam sujeitas ao não-exercício do direito de preferência de sócios, e em 3 dos 4 ativos o direito de preferência foi exercido. Prevendo que isto poderia ocorrer, a emissão de cotas foi feita em montante suficiente para comprar 19,9% do Internacional Shopping localizado em Guarulhos, o que foi concluído no início de janeiro/20 (está pendente a aquisição de 1,2% desta participação, cuja conclusão se dará com o cumprimento de condições precedentes do vendedor). Além disso, o Fundo adquiriu um CRI que será convertido em participação de projeto que será desenvolvido pela JHSF na região da Av. Brigadeiro Faria Lima e que poderá se tornar um empreendimento diferenciado numa das melhores localizações de São Paulo/SP.

Destques do Trimestre



Destaques do 4º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: +8,2%

SSR: +7,5%

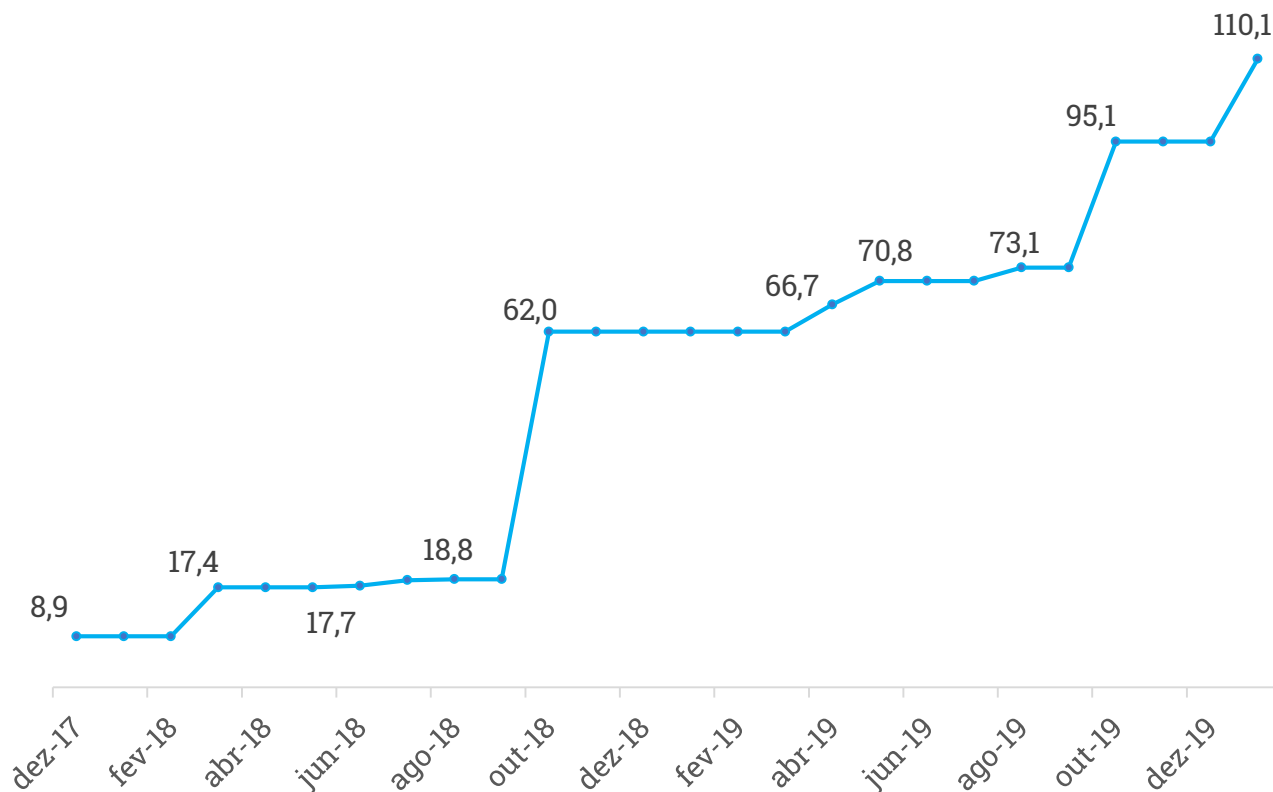
Vendas Totais: R\$ 1,613 bilhão | +54,1% vs. 4T18

Vendas/m²: R\$ 1.581 | +14,8% vs. 4T18

Taxa de Ocupação: 96,5%

Inadimplência Líquida: 0,2%

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

- Nos primeiros 2 anos do Fundo foram realizadas 14 aquisições de 13 shoppings (incluindo o aumento de participação no Catarina Fashion Outlet);
- Em janeiro de 2020 foi concluída a aquisição de 18,71% do Internacional Shopping (Guarulhos/SP).

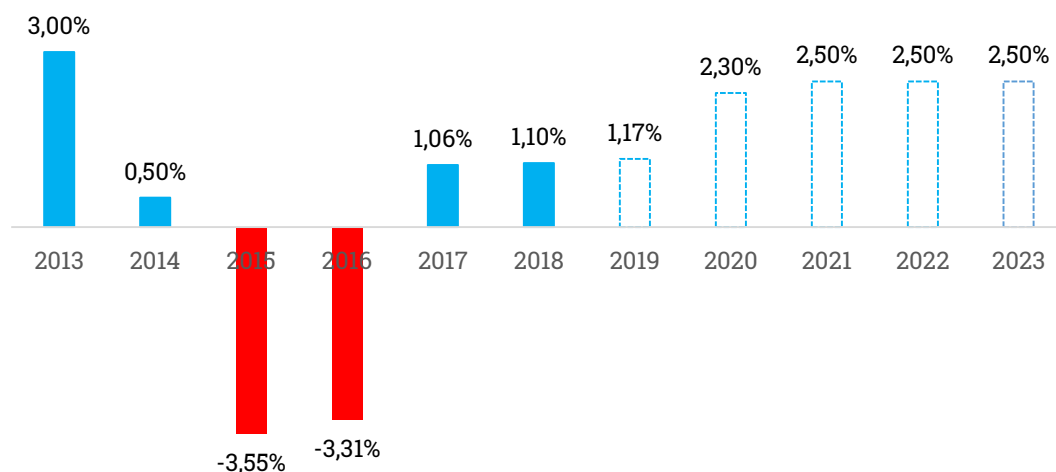


Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico

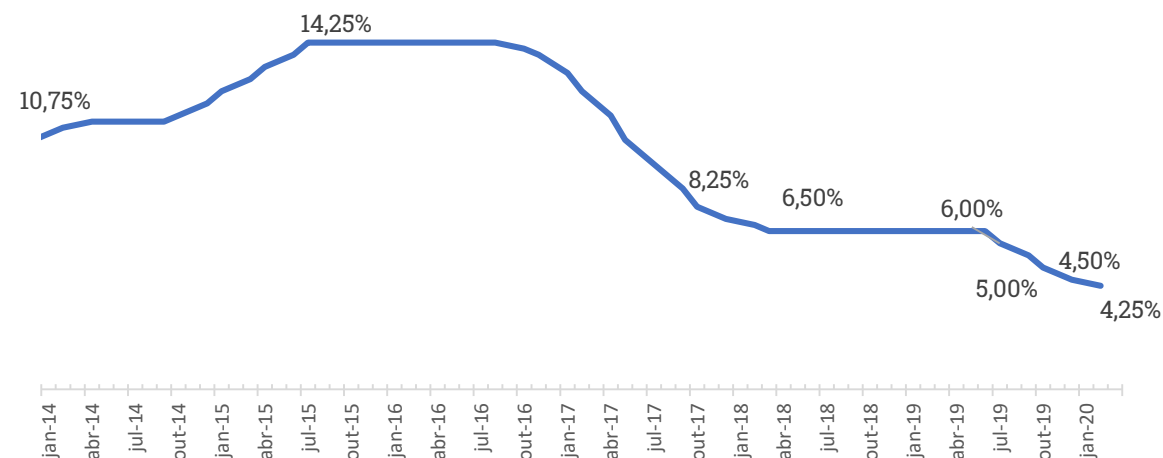
Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao 3T19, a expectativa de fechamento do PIB em 2019 subiu de 0,92% para 1,17%¹, consolidando um crescimento baixo mas positivo diante de todo o contexto de reformas que marcou o ano. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 apresentou uma melhora, de 2,00% para 2,30%. As reformas estruturais, tais como tributária e administrativa continuam a ser fundamentos importantes para o crescimento, aliadas à uma inflação controlada com manutenção da baixa taxa de juros (Meta Selic) para estimular os investimentos.

No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China está controlada, porém, a crise do *coronavírus* trouxe volatilidade aos mercados globais. Cabe ainda um alerta quanto às eleições nos EUA.

Meta Selic – Histórico²

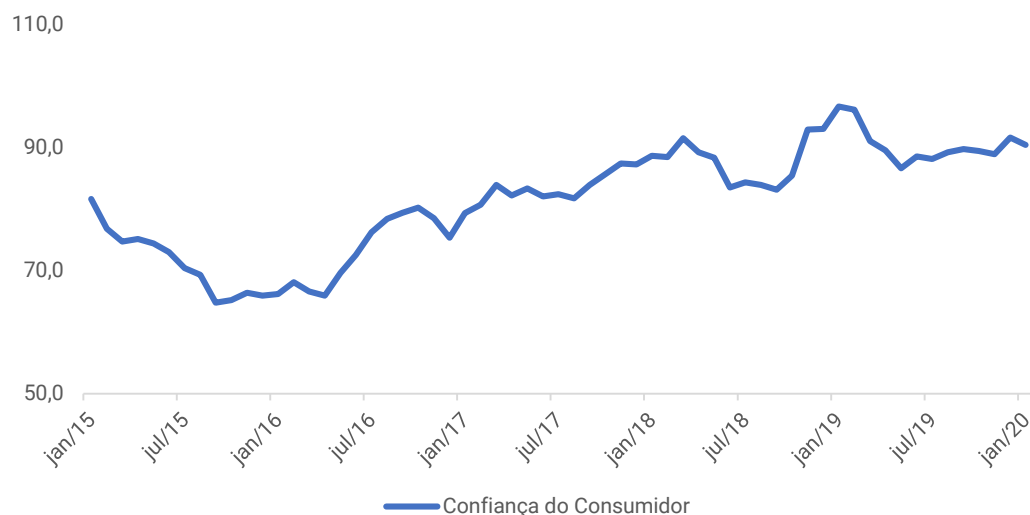


O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde 2016. O Comitê de Política Monetária segue realizando cortes na meta e no início de fevereiro de 2020 estabeleceu o patamar de 4,25% a.a., corte este justificado pela queda da inflação e pela atividade econômica que ainda não está respondendo conforme esperado.

O efeito da taxa nesse patamar é de estimular os investimentos no país, a geração de empregos e consequentemente aumento da renda, por isso, o viés de é de manutenção de níveis baixos até que as respostas sejam contundentes e a inflação volte a apresentar expectativas de alta.

Cenário Macroeconômico

Confiança do Consumidor¹

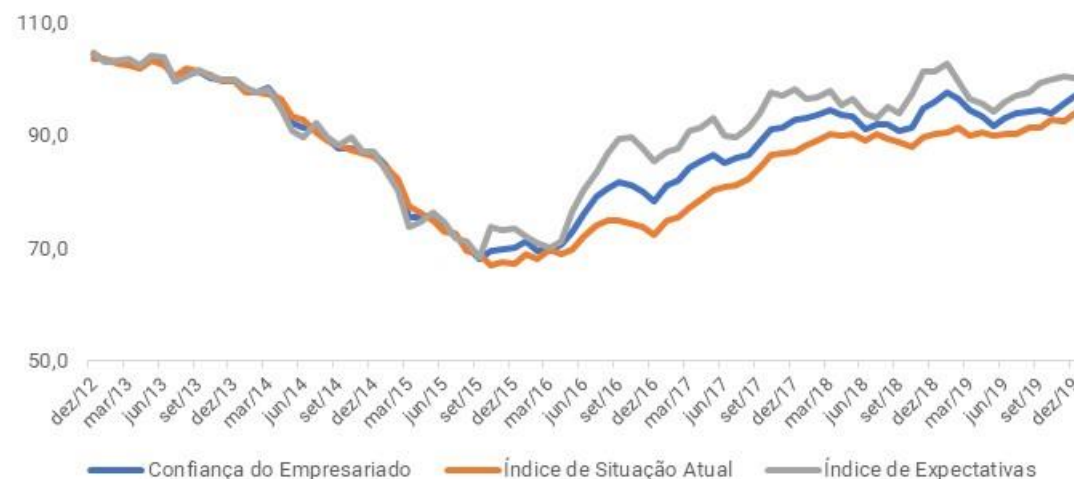


A Confiança do Consumidor brasileiro é um indicador que possui forte correlação com as vendas no varejo e consequentemente com o resultado dos shopping centers do país.

Apesar de ter iniciado um processo de recuperação desde o início de 2016, o indicador mantém sua trajetória de estabilidade, muito em função de um cenário político conturbado com constantes sinalizações divergentes por parte do governo com relação às reformas estruturais necessárias ao país.

Ainda assim, o patamar atual indica otimismo e crescimento para 2020.

Índice de Confiança Empresarial¹



Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014. O índice de expectativa tem se mantido neutro nos últimos meses mas sustenta o patamar elevado se comparado com a série histórica. Diante disso, espera-se que o ano de 2020 seja ainda mais favorável, possivelmente puxado por setores como a construção civil, que dentro da mesma metodologia acima atingiu o maior patamar desde 2014¹.

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	Ano (2019)
Receitas	17.381.664	22.296.840	28.436.619	39.254.942	107.370.065
Receita Imobiliária	15.899.551	18.981.021	24.672.490	35.214.278	94.767.340
Receitas FII	0	97.182	249.060	0	346.242
Receita LCI / Renda Fixa	1.482.113	3.218.637	3.515.069	4.040.664	12.256.483
Despesas	-6.403.424	-7.272.408	-7.828.952	-9.342.888	-30.847.672
Despesas Operacionais	-1.229.752	-1.853.333	-2.278.433	-3.778.740	-9.140.258
Despesa Financeira	-5.173.672	-5.419.075	-5.550.518	-5.564.148	-21.707.413
Resultado	10.978.240	15.024.432	20.607.667	29.912.054	76.522.393
Rendimento distribuído	10.351.625	15.270.776	18.896.226	28.658.060	73.176.687
Distribuição média / cota	0,58	0,54	0,58	0,57	0,57

Rendimentos Distribuídos a Direitos de Preferência de Ofertas Concluídas

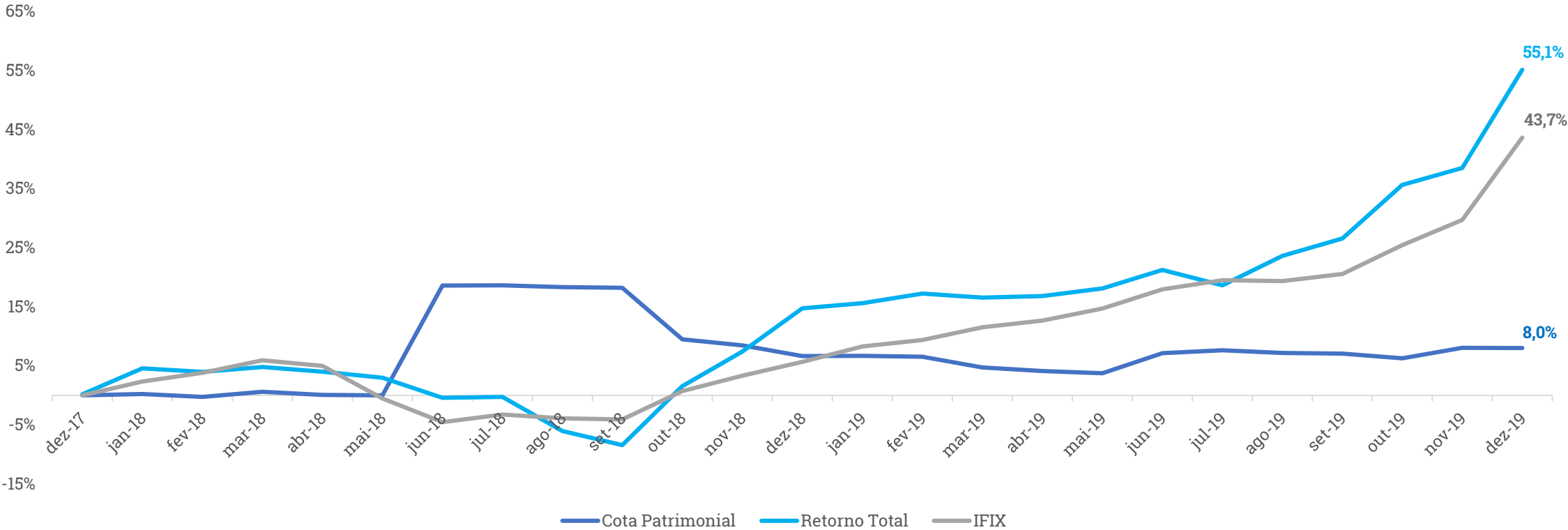
1.279.279

Saldo Disponível Para Distribuição

2.066.426

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



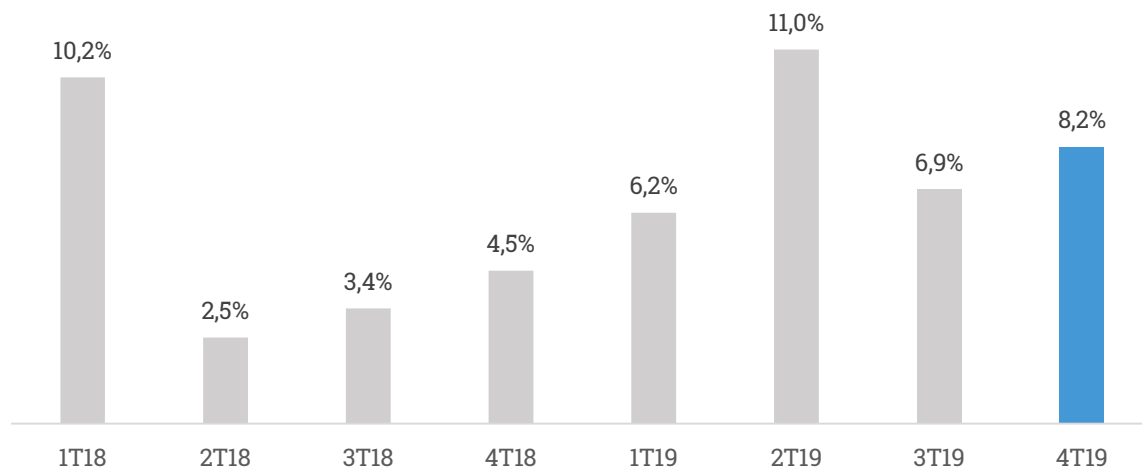
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	55,1%	43,7%	8,0%

Indicadores Operacionais

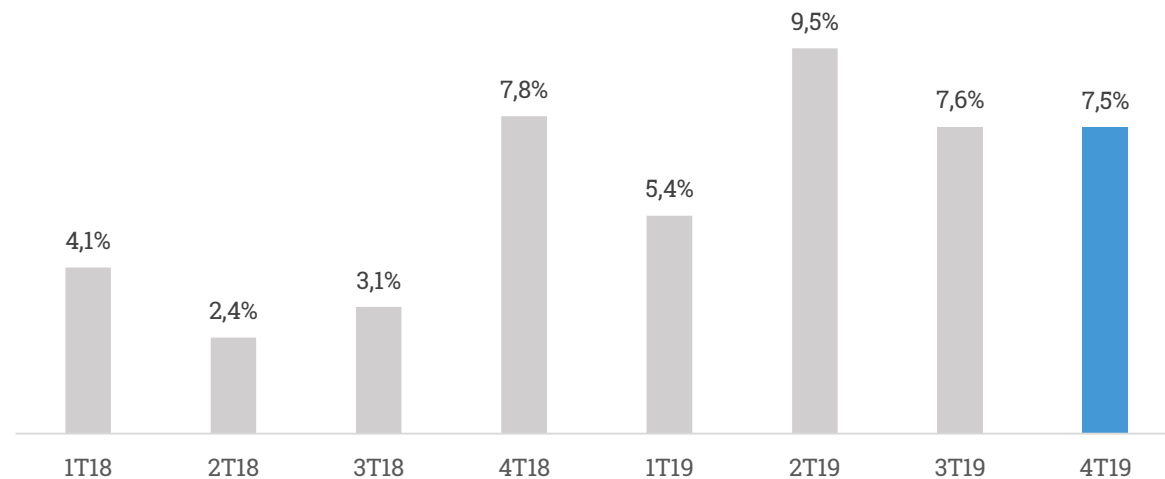


Indicadores Operacionais

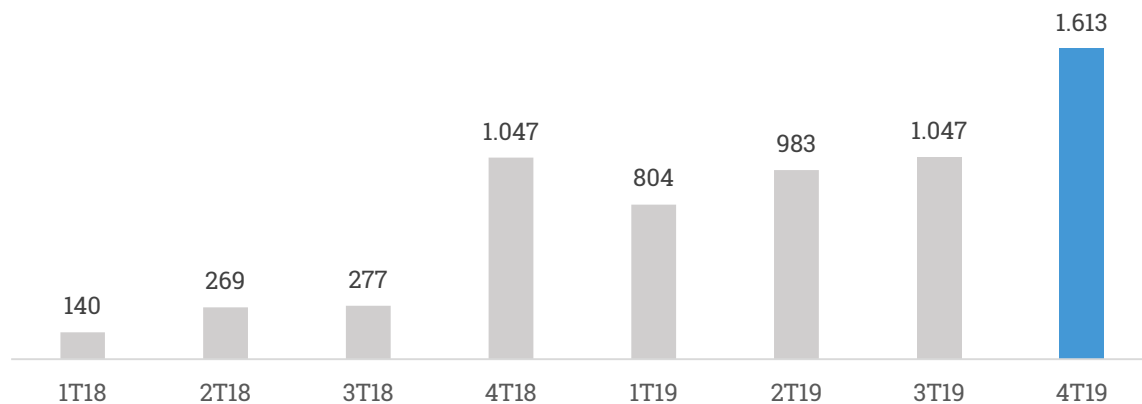
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



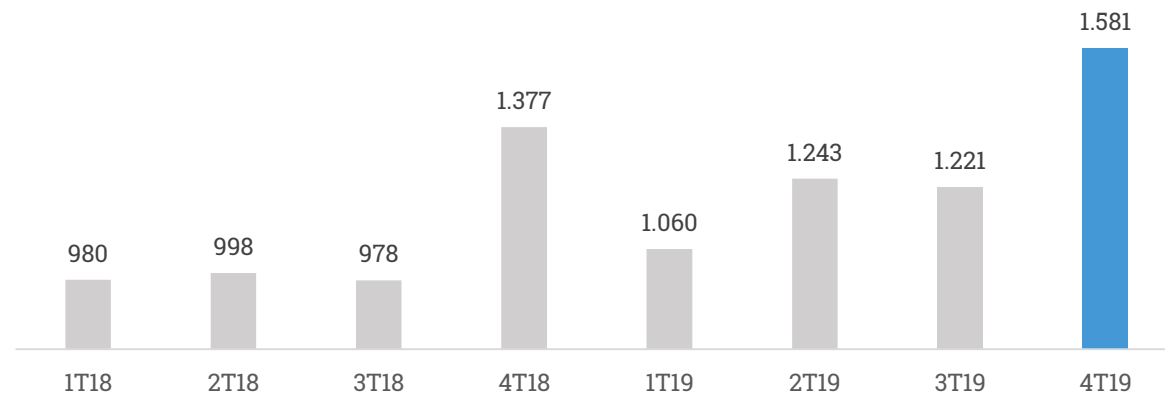
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R\$ milhões)

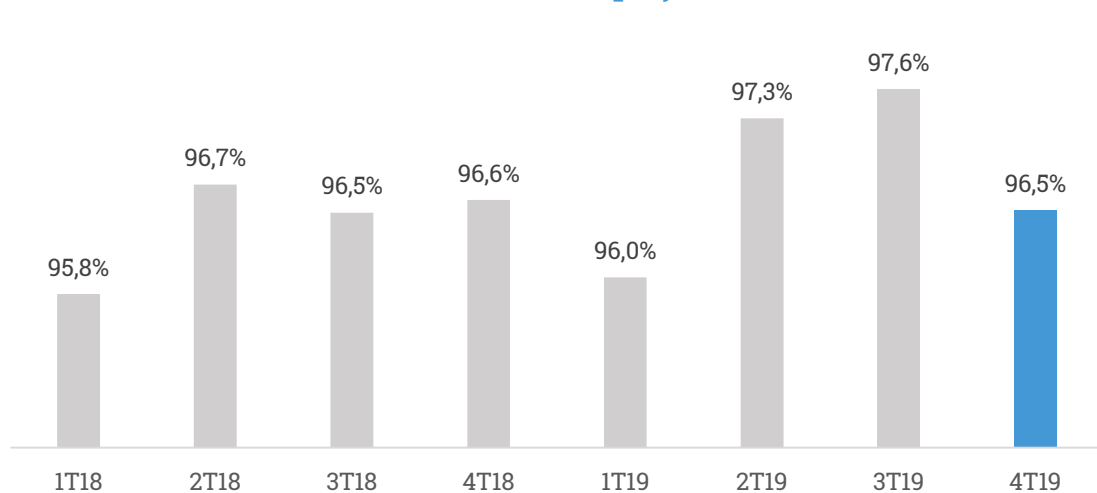


Vendas/m² (R\$; média mensal)

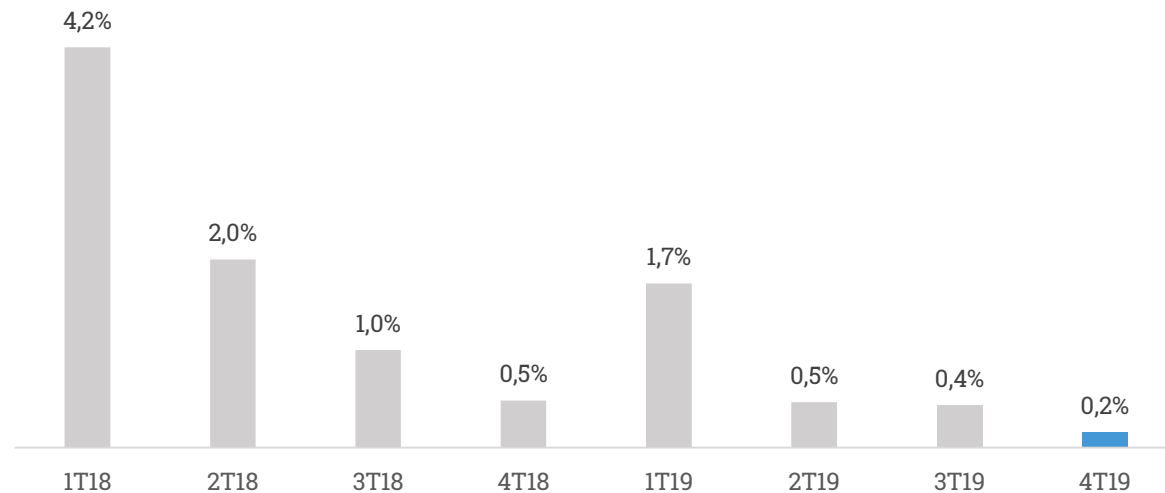


Indicadores Operacionais

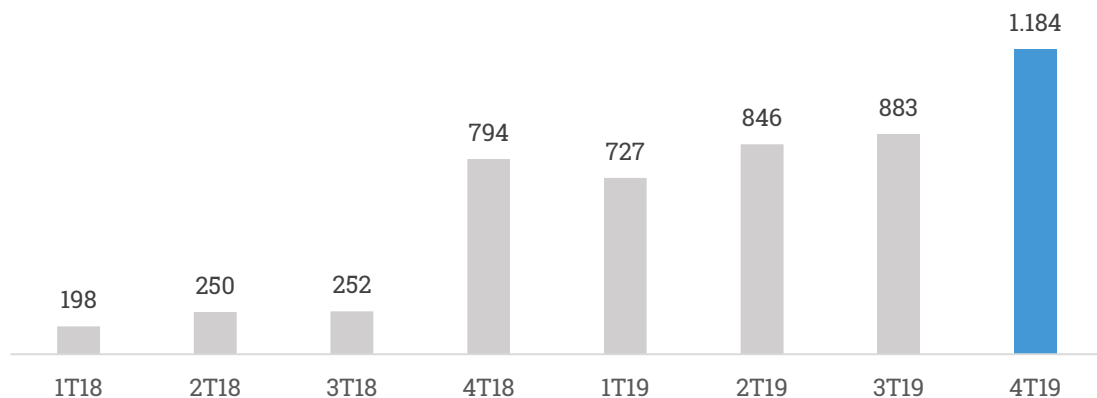
Taxa de Ocupação



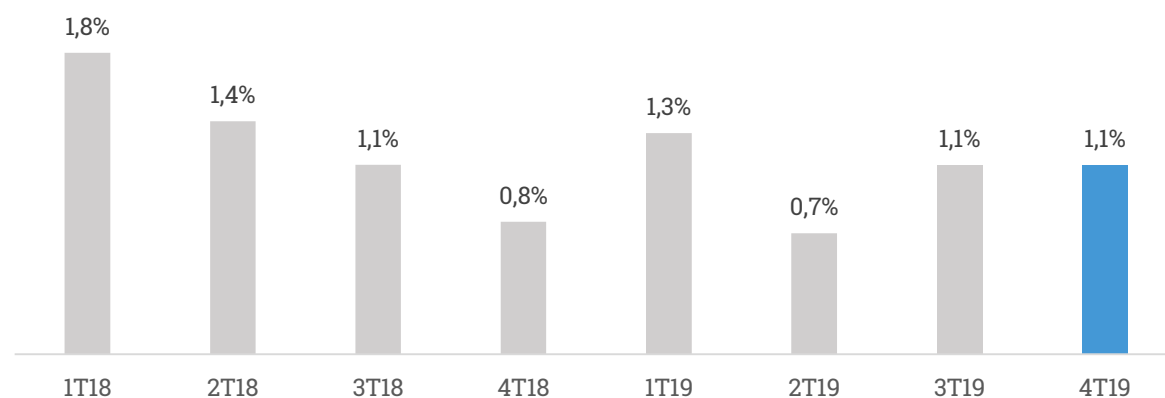
Inadimplência Líquida



Fluxo de Veículos



Descontos / Faturamento

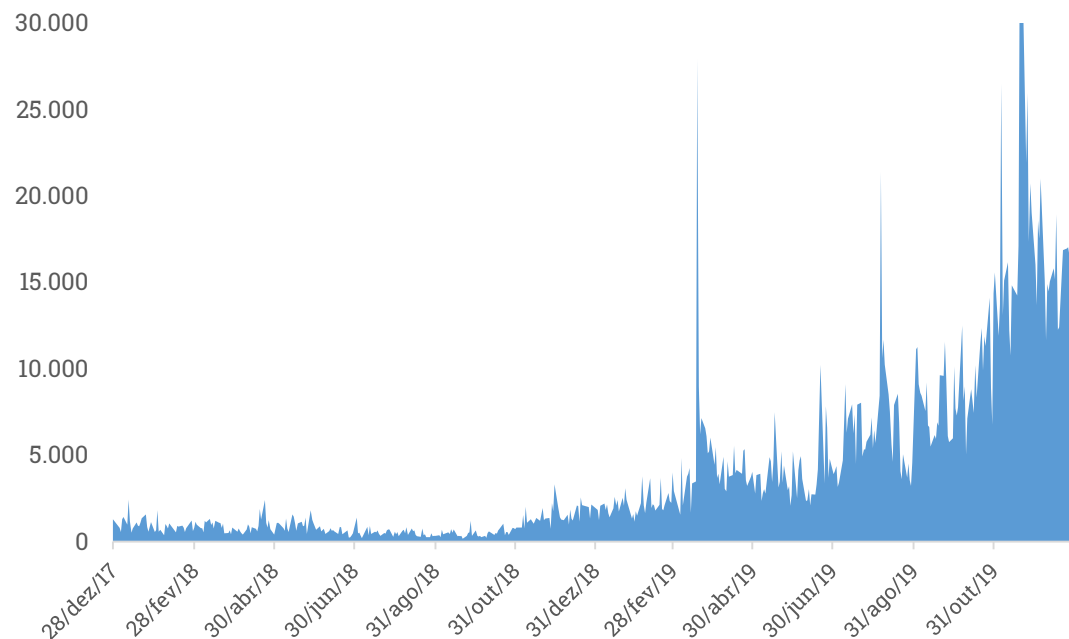


Mercado de Capitais



Performance da Cota

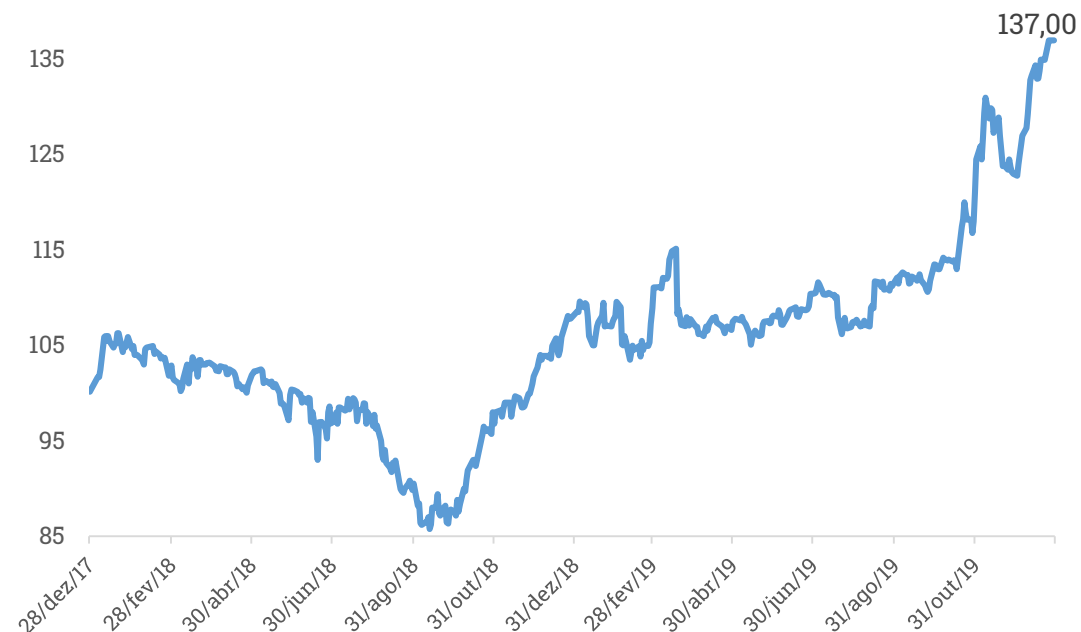
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



O XP Malls aumenta a cada mês o volume de negociações na B3 e vem se consolidando como um dos FIIs mais líquidos do Brasil.

No 4º trimestre de 2019 o FII assumiu a liderança em termos de volume negociado nos FIIs listados na B3 e encerrou 2019 como o mais líquido da bolsa.

Cotação XPML11 (R\$)

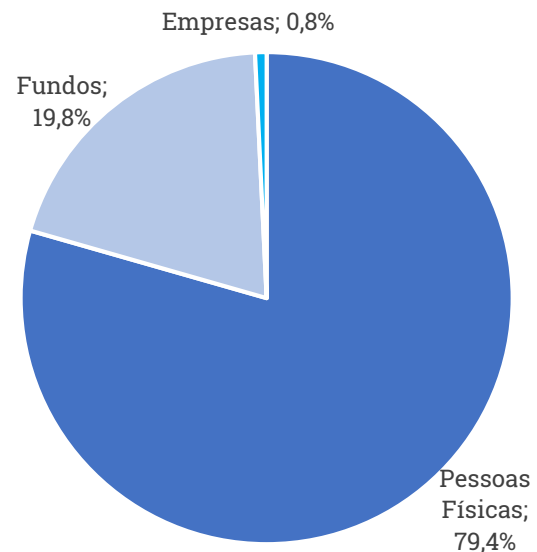


No 4º trimestre a cota do Fundo se valorizou consideravelmente e encerrou o ano em R\$ 137,00, sendo que ao final do 3º trimestre estava em R\$ 113,50.

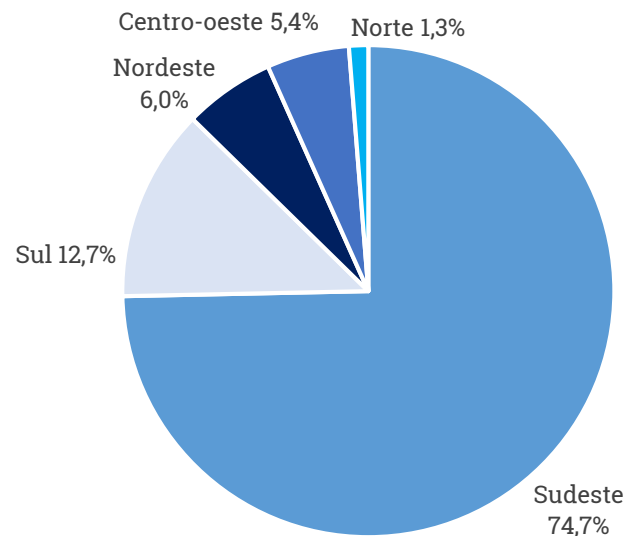
Esta foi a cotação mais alta do Fundo desde o IPO (dezembro/17)¹.

Base de Cotistas

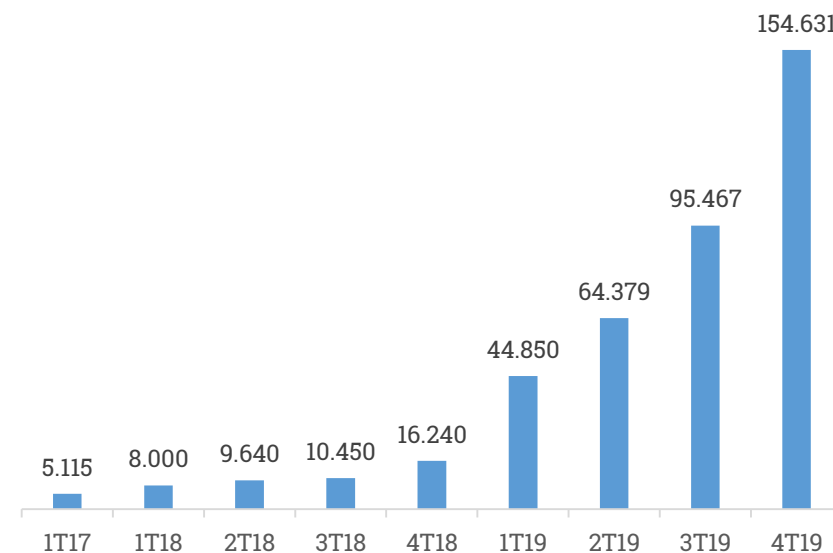
Perfil de Investidor



Investidores por Região



Quantidade de Cotistas



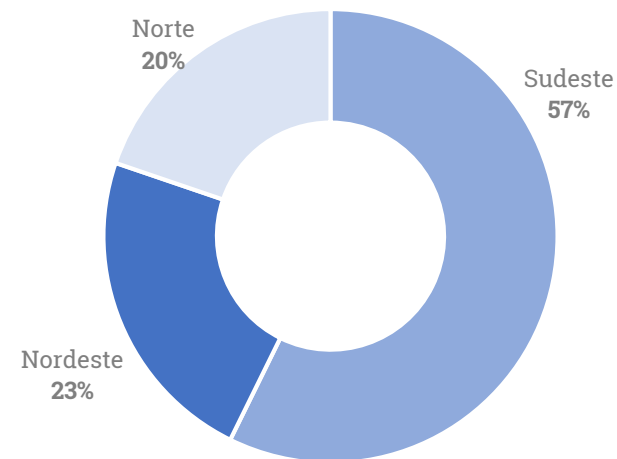
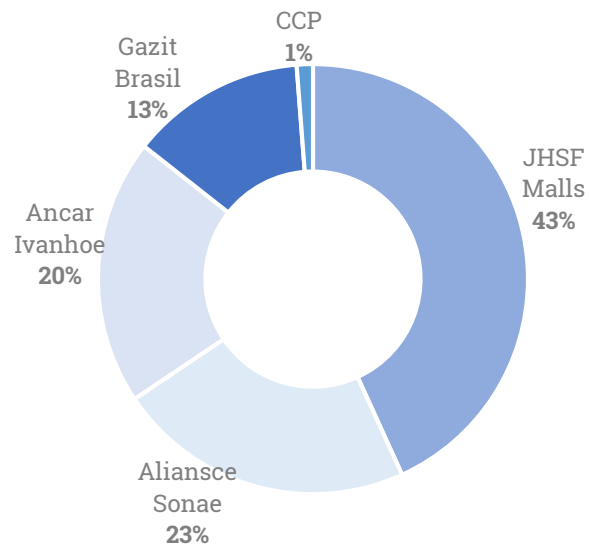
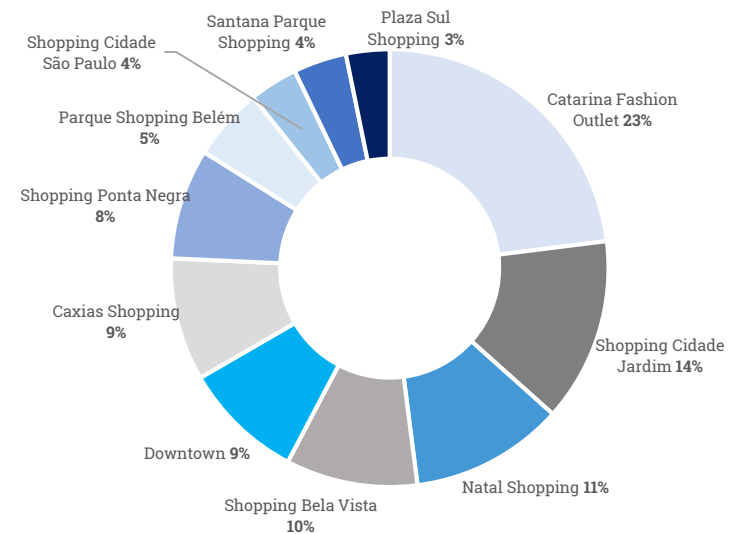
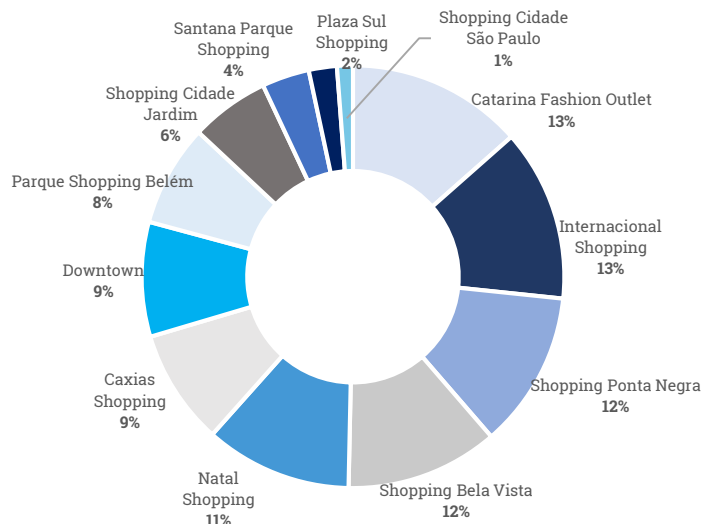
A participação de investidores institucionais no passivo do Fundo encerrou o 4º trimestre de 2019 próxima a 20%. O percentual foi marginalmente menor que o do trimestre anterior, indicando que os investidores institucionais identificaram a valorização considerável da cota para realizar parte das aquisições feitas nas 4ª e 5ª emissões de cotas do Fundo.

O XP Malls é um dos maiores fundos imobiliários da B3, tanto em termos de liquidez quando em relação à quantidade de cotistas. O FII atingiu 154.631 cotistas no final do 4º trimestre e desta forma encerrou o ano como o maior FII em termos de quantidade de cotistas.

Sobre o XP Malls



Breakdown por ABL próprio; por NOI 4T19, por administrador e por região



Portfólio Atual

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% XP Malls FII	ABL Própria
Catarina Fashion Outlet	São Roque, SP	JHSF	29.529 m ²	49,99%	14.762 m ²
Internacional Shopping ¹	Guarulhos, SP	Gazit Brasil	77.080 m ²	18,71%	14.422 m ²
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	32.834 m ²	39,99%	13.130 m ²
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.186 m ²	24,99%	12.791 m ²
Natal Shopping	Natal, RN	Ancar Ivanhoé	28.186 m ²	45,00%	12.684 m ²
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Aliansce Sonae	28.075 m ²	35,00%	9.826 m ²
Downtown	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoé	9.594 m ²	-	9.594 m ²
Parque Shopping Belém	Belém, PA	Aliansce Sonae	34.084 m ²	25,00%	8.521 m ²
Shopping Cidade Jardim	São Paulo, SP	JHSF	39.012 m ²	16,99%	6.628 m ²
Santana Parque Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	26.496 m ²	15,00%	3.974 m ²
Plaza Sul Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	23.400 m ²	10,00%	2.340 m ²
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	CCP	16.637 m ²	8,00%	1.331 m ²
Cidade Jardim Shops ²	São Paulo, SP	JHSF	4.308 m ²	30,00%	1.292 m ²

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 (Alugueis 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

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 GARANTIDOR 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