

XP Malls FII

2º Trimestre de 2019



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2019

O 2º trimestre de 2019 foi muito positivo para o segmento de shoppings no Brasil. Influenciado por um efeito base mais fraco (em 2018 o 2º trimestre contou com a greve dos caminhoneiros em maio e a Copa do Mundo em junho), o crescimento de vendas na indústria foi relevante e isto também foi visto em todos os shoppings do portfólio do XP Malls.

Como reflexo de uma confiança do consumidor em recuperação após a sinalização mais positiva com relação à Reforma da Previdência, os indicadores de inadimplência e descontos concedidos a lojistas também foram destaque no portfólio do XP Malls. Mais animadora é a constatação, com base nas expectativas de crescimento do PIB, que 2019 ainda não foi o melhor ano da recuperação econômica do Brasil. Mesmo tendo apresentado um crescimento da atividade econômica abaixo do esperado, as vendas e fluxo nos shoppings do portfólio voltaram a crescer significativamente. Com a maior expectativa de crescimento do país para os próximos anos e a evolução da agenda de reformas no Brasil, a perspectiva é que teremos um cenário muito positivo para o setor e os shoppings que já são referências em suas respectivas praças de atuação, como é o caso do portfólio do XP Malls, tendem a apresentar resultados ainda mais fortes.

Os indicadores operacionais do XP Malls tiveram um trimestre forte e o Fundo apurou um SSS (vendas mesmas lojas, na sigla em inglês) de 11,0% no trimestre. Isto demonstra o quanto os lojistas que mantiveram suas operações nos shoppings no último ano estão apurando de vendas a maior em relação ao ano anterior. As Vendas Totais cresceram expressivos 274,4%, número este afetado pelas aquisições realizadas pelo XP Malls no último ano. Ainda assim, se desconsiderarmos as aquisições, o crescimento teria sido de 16,7%, também muito relevante.

Principais realizações do 2º trimestre de 2019

O 2º trimestre de 2019 foi importante para a consolidação do XP Malls como um dos principais fundos imobiliários do Brasil, tanto em número de cotistas quanto em termos de liquidez. O XP Malls conta com uma participação importante de investidores institucionais no passivo, o que em nossa visão traz mais robustez para o Fundo. A quantidade de cotistas ultrapassou 60 mil neste trimestre e segue em crescimento a cada mês.

O XP Malls anunciou em abril o aumento de participação no Catarina Fashion Outlet, transação que só foi concluída em junho mas que trouxe efeitos em termos de resultado para o Fundo desde o pagamento do sinal em abril. Com esta transação o Fundo chegou a 49,99% do empreendimento, que vem apresentando um resultado muito forte e é destaque no segmento de *outlets* no Brasil. Em maio foi anunciada a aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping, mais uma sociedade com a Aliansce Sonae, maior administradora de shoppings do Brasil.

Destques do Trimestre



Destaques do 2º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: +11,0%

SSR: +9,5%

Vendas Totais: +274,4%¹ vs. 2T18

Vendas/m²: +24,6%² vs. 2T18

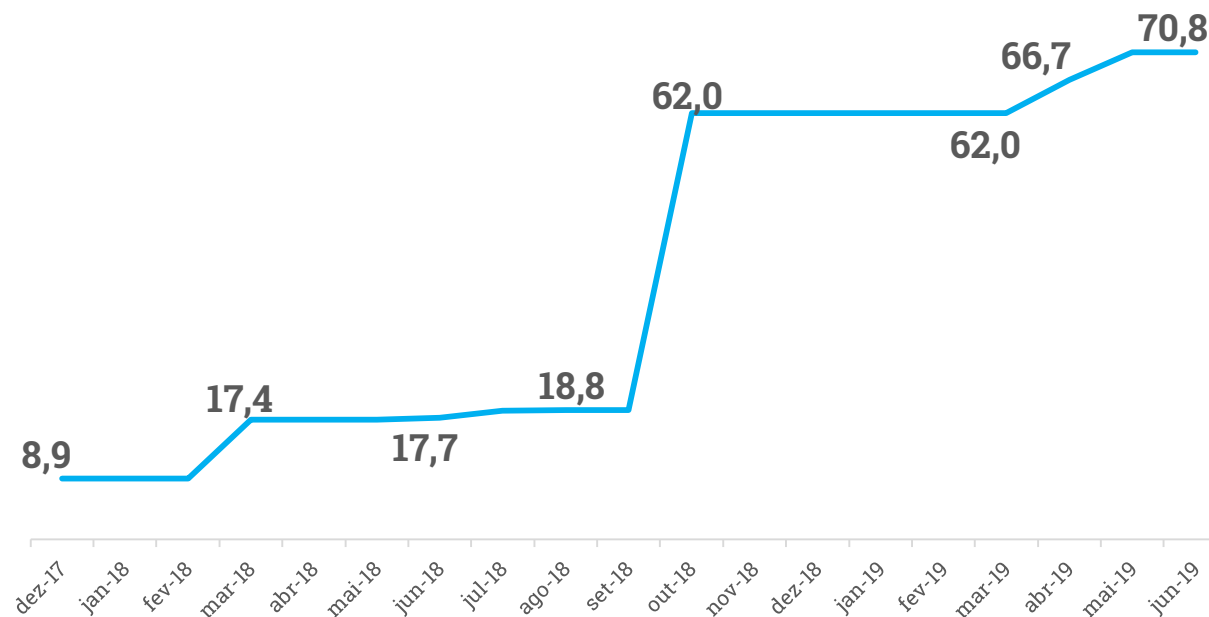
Taxa de Ocupação: 97,3%

Inadimplência Líquida: 0,3%

¹ As Vendas Totais cresceram **16,7%** se considerarmos as participações atuais do XP Malls sob a mesma base de comparação para o 2T2018 e 2T2019 (cálculo gerencial).

² No mesmo conceito acima, as Vendas/m² tiveram aumento de **16,8%**

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Os aumentos de ABL de baixa magnitude realizados entre maio e setembro/2018 se referem às novas lojas inauguradas no Parque Shopping Belém.

O aumento em outubro/2018 refere-se à aquisição de shoppings da JHSF.

Os aumentos de abril e maio/2019 referem-se ao aumento de participação no Catarina Fashion Outlet e à aquisição do Santana Parque Shopping, respectivamente.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

- Nos primeiros 18 meses do Fundo foram realizadas 9 aquisições de 8 shoppings (incluindo o aumento de participação no Catarina).
- Em julho/2019 foi protocolada oferta para a 4ª Emissão de Cotas do XP Malls, a ser concluída em agosto/2019.
- Em agosto/2019 foi anunciada a aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping, sociedade com a Aliansce Sonae (administradora do Shopping).

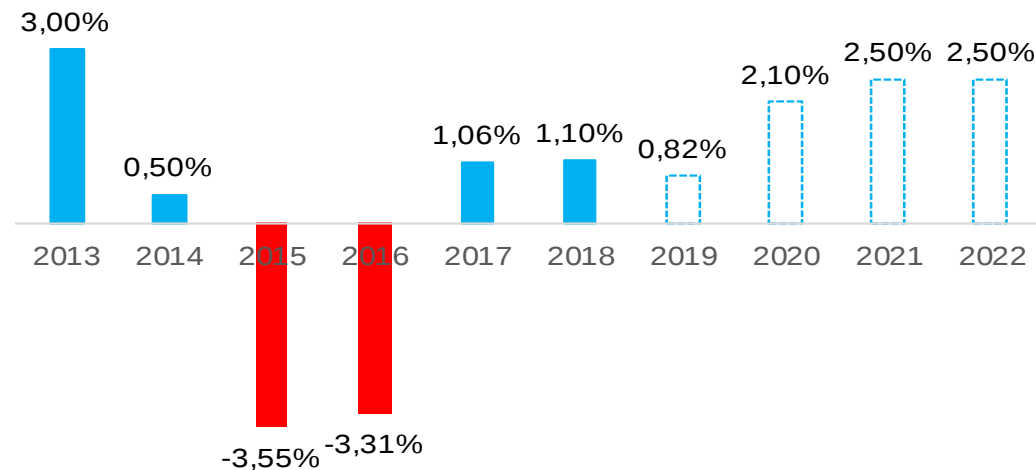


Cenário Macroeconômico



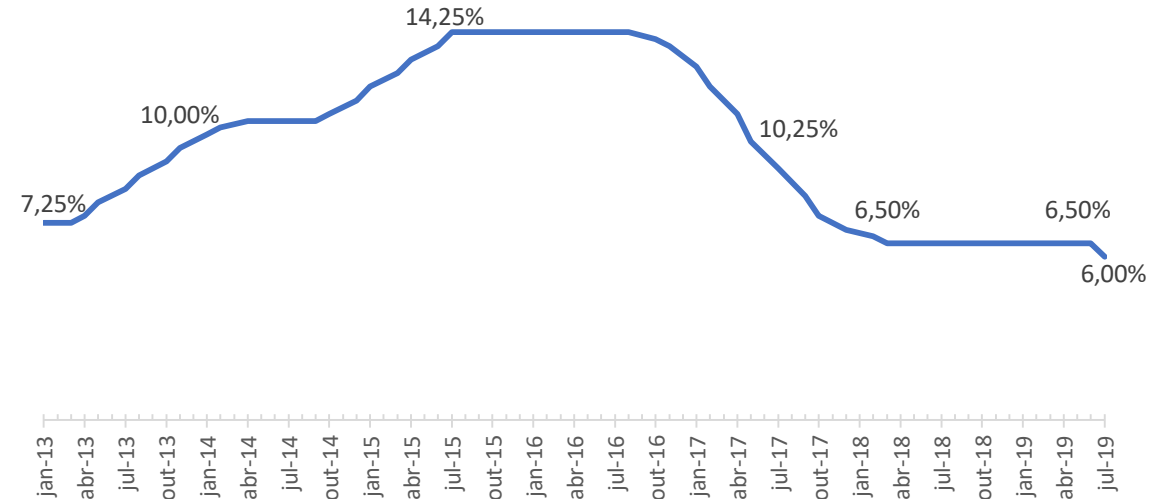
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao trimestre anterior, a expectativa do PIB para 2019 caiu de 1,49% para 0,82%², sendo que vários são os fatores que podem explicar esse ajuste. Dentre eles, podemos destacar os sinais de enfraquecimento da economia global, com questões importantes como a briga comercial entre China e EUA gerando incertezas para as demais economias, principalmente as emergentes, altamente dependentes dos países citados. Internamente podemos destacar que embora a reforma da previdência tenha avançado, a agenda demorou mais tempo do que o esperado, e o entendimento geral é que o Brasil necessariamente deverá avançar em outras frentes como a administrativa e a tributária para de fato proporcionar o equilíbrio necessário para investimentos.

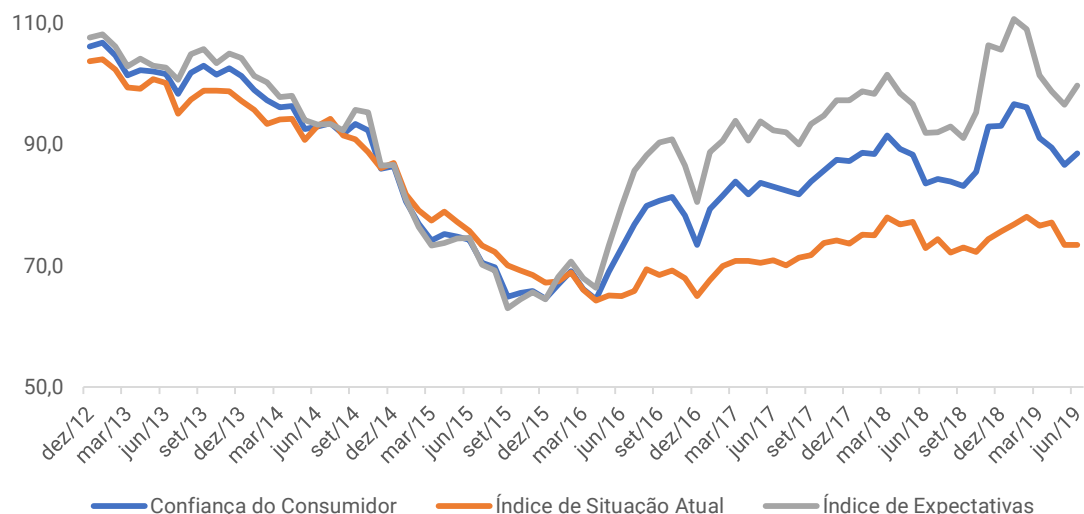
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O primeiro corte da gestão atual do Banco Central, divulgado no final de julho de 2019, foi de 0,5 p.p., colocando a Meta Selic para 6,0% a.a. Tal medida aponta um afrouxamento monetário frente a uma inflação controlada, e servirá de estímulo para a economia continuar a reagir. No mercado imobiliário, falando especificamente dos fundos de investimento, a queda dos juros provoca uma valorização do portfólio e também estimula as empresas a conduzirem agendas de investimentos, algo que está se intensificando e criando oportunidades para ampliação do portfólio.

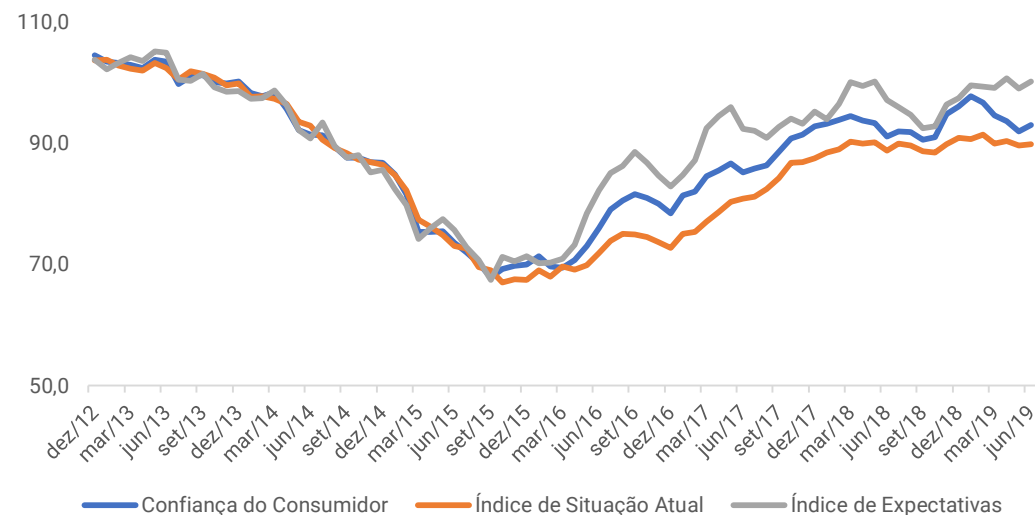
Cenário Macroeconômico

Sondagem do Consumidor¹



O índice de confiança do consumidor reverteu a tendência de queda apresentada no último trimestre, como reflexo principalmente da evolução positiva de agendas estruturais como a reforma da previdência. Espera-se que a implementação da reforma da previdência, sequenciada com a reforma tributária e também privatizações permitam o fortalecimento de um novo ciclo de desenvolvimento e crescimento, consequentemente proporcionando expansão do mercado de trabalho.

Índice de Confiança Empresarial¹



A confiança empresarial sofreu menor variação em relação a do consumidor, e também reverteu a tendência de queda observada no último trimestre. Aliada as agendas reformistas citadas, a diminuição da Taxa Selic, ocorrida no dia 31/07/19, para 6,0% a.a., poderá impactar positivamente a confiança, uma vez que o custo de captação para investimentos ficará menor e o retorno dos investimentos na economia real será sensivelmente maior que as remunerações atuais da renda fixa, atrelada a taxa básica de juros.

Resultado do Fundo

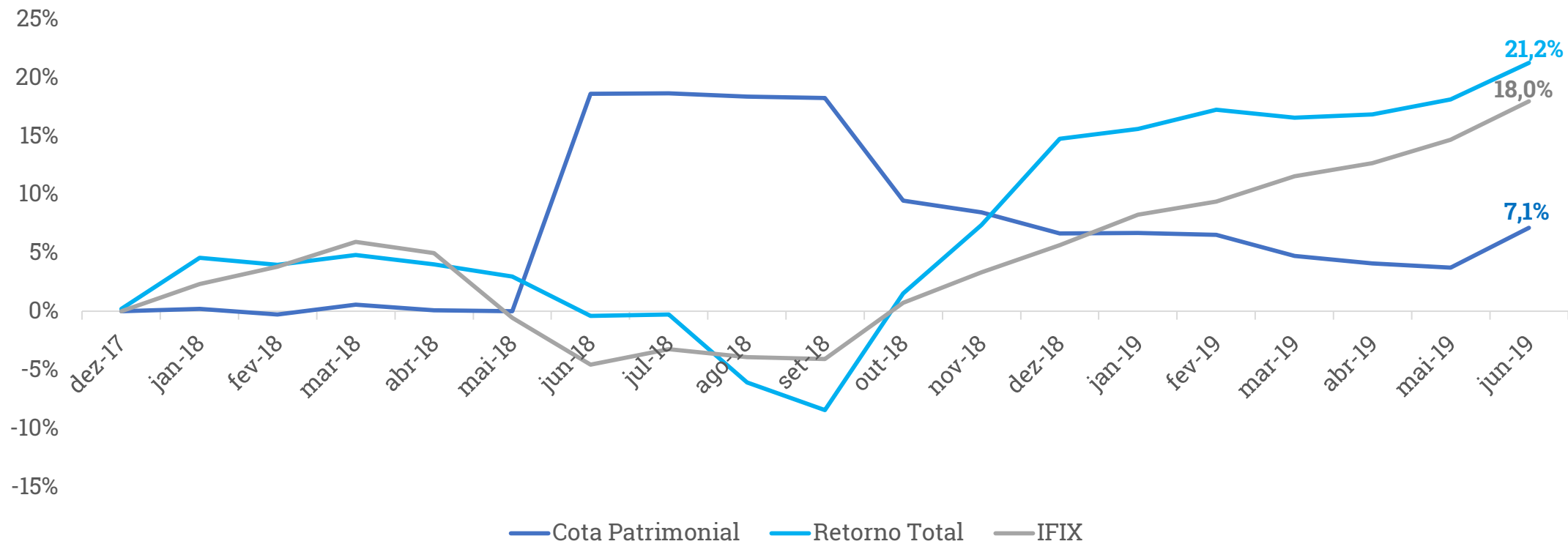


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (Caixa)	1T2019	2T2019	Ano (2019)	12 meses
Receitas	17.381.664	22.296.840	39.678.504	59.409.873
Receita Imobiliária	15.899.551	18.981.021	34.880.572	52.997.401
Receitas FII	0	97.182	97.182	239.939
Receita LCI / Renda Fixa	1.482.113	3.218.637	4.700.750	6.172.533
Despesas	-6.403.424	-7.272.408	-13.675.832	-18.363.315
Despesas Operacionais	-1.229.752	-1.853.333	-3.083.085	-4.554.194
Despesa Financeira	-5.173.672	-5.419.075	-10.592.747	-13.809.121
Resultado	10.978.240	15.024.432	26.002.672	41.046.558
Rendimento distribuído	10.351.624	15.270.776	25.622.400	40.663.356
Distribuição média / cota	0,58	0,54	0,56	0,58
% Distribuição	94%	102%		99%
Rendimentos Distribuídos a Direitos de Preferência de Ofertas Concluídas			101.897	104.827

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



	Retorno Total ¹	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	21,2%	18,0%	7,1%

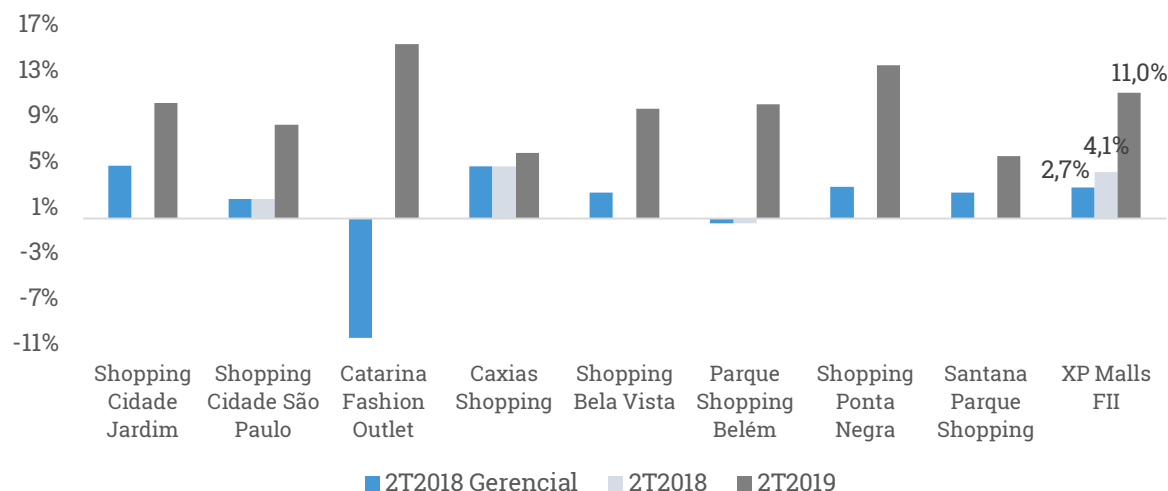
¹ Considera o ganho de capital com a valorização da cota adicionado à distribuição de dividendos do período

Indicadores Operacionais

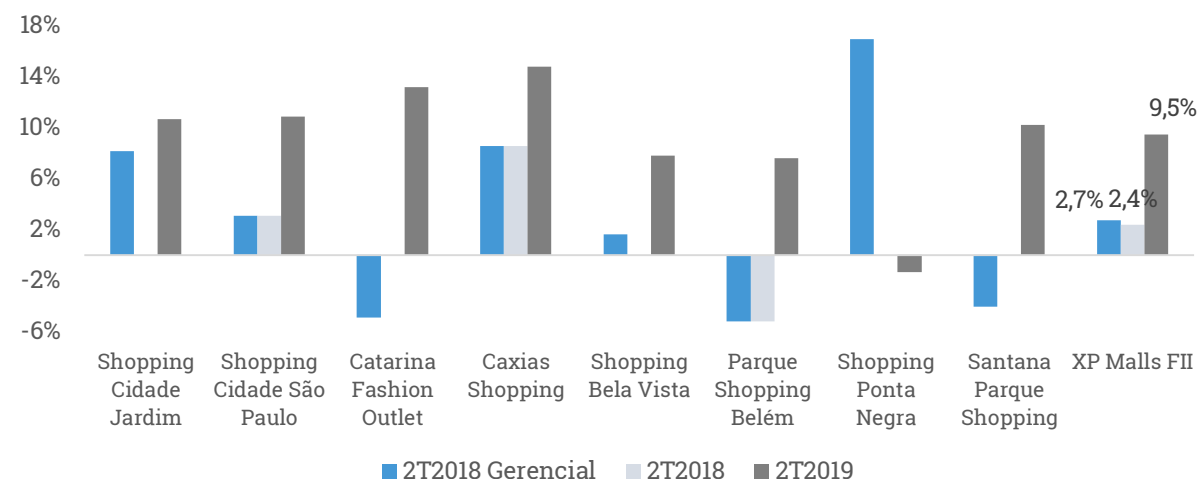


Indicadores Operacionais

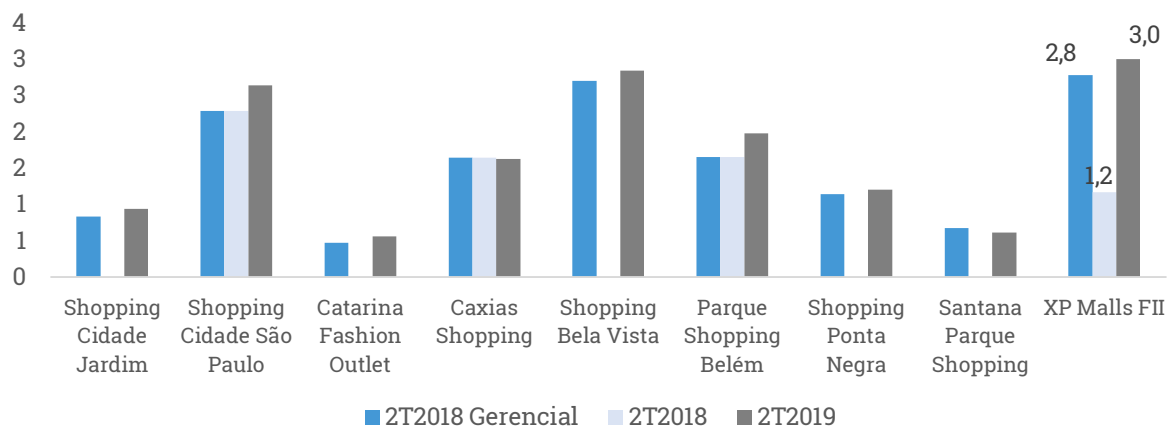
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Fluxo de Pessoas (milhões)

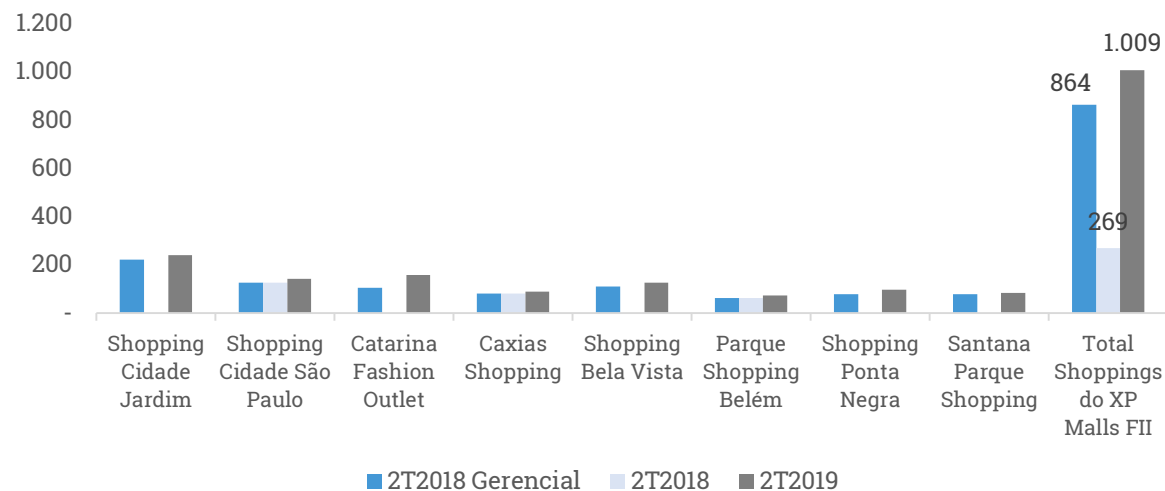


Fluxo de Veículos (mil)

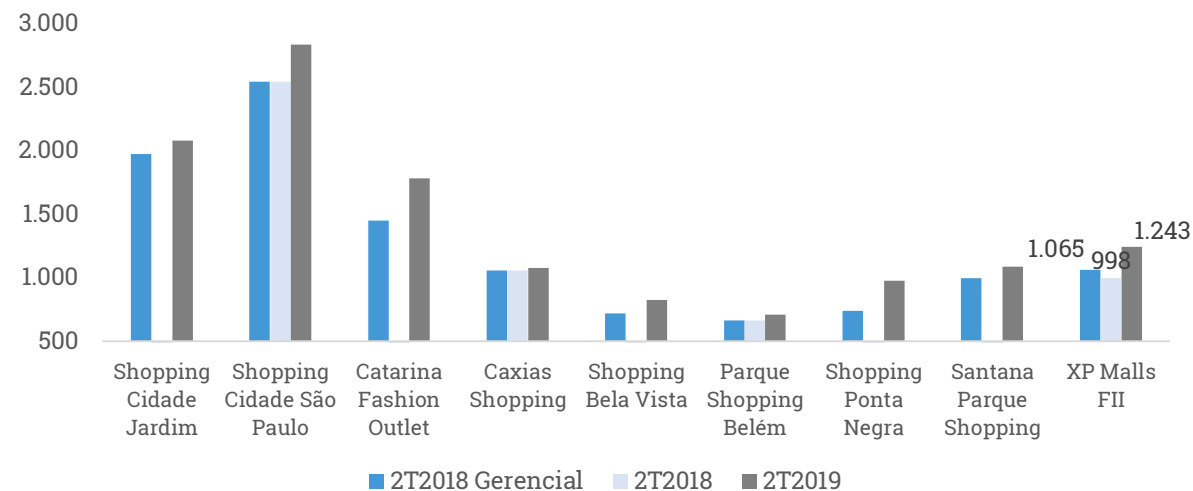


Indicadores Operacionais

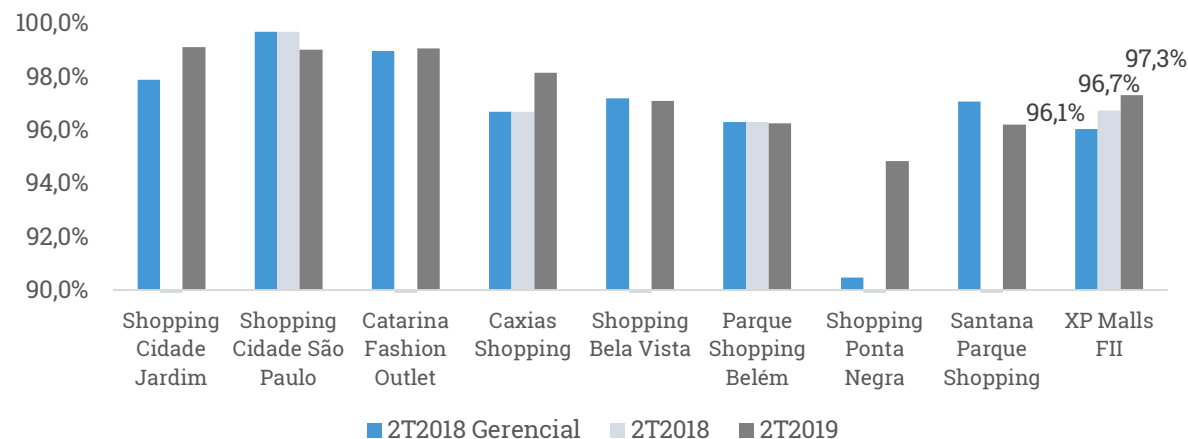
Vendas Totais (R\$ milhão)



Vendas/m² (R\$; média mensal)



Taxa de ocupação (% ABL)



Inadimplência Líquida

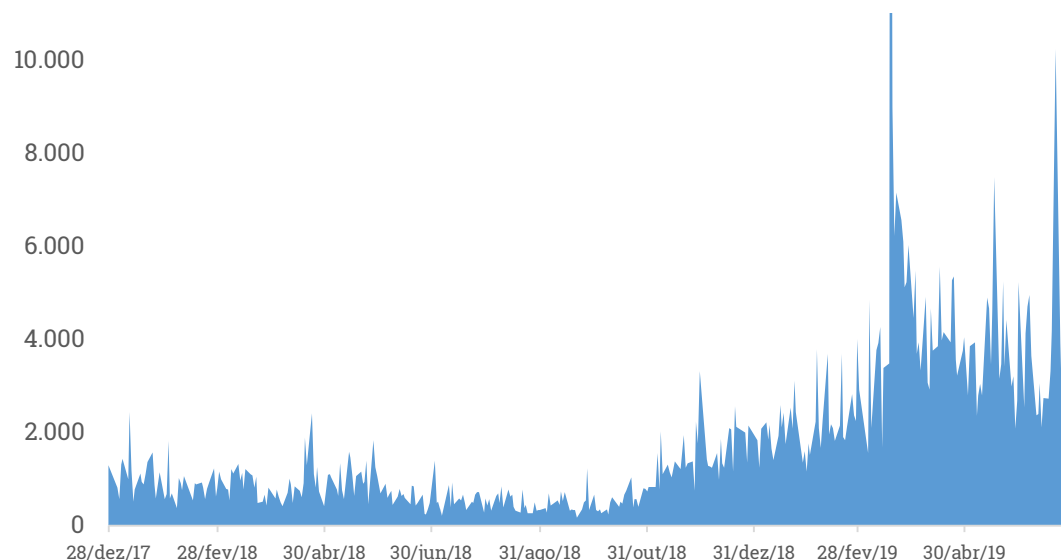


Mercado de Capitais



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)

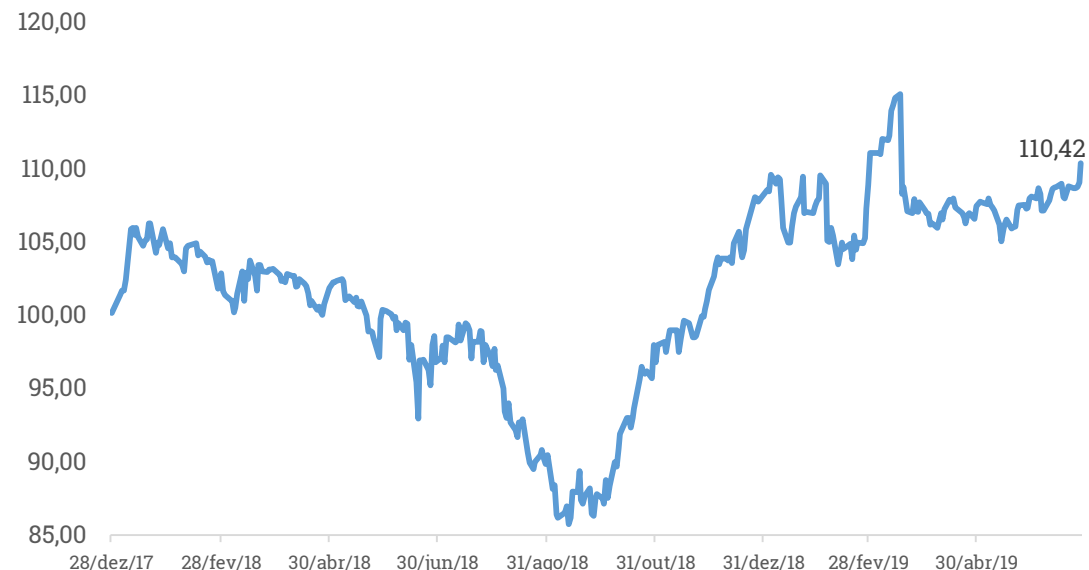


Depois de 3 emissões de cotas ao longo dos primeiros 18 meses do XP Malls, o Fundo se consolidou como um dos principais da indústria de FIIs do Brasil.

No 2º trimestre de 2019 o XP Malls foi o FII de shoppings mais líquido de toda a B3, incluindo fundos multi e mono ativos.

Considerando toda a gama de FIIs listados na B3, o XP Malls foi o 4º mais líquido do trimestre.

Cotação XPML11 (R\$)

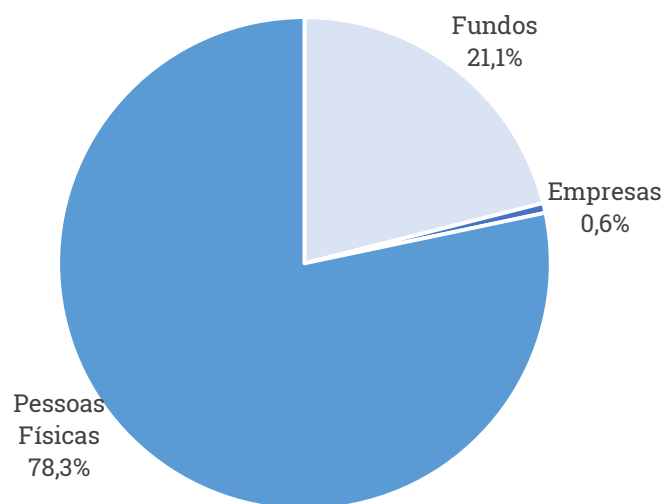


Lançado em dezembro de 2017, o XP Malls passou por um momento conturbado na economia brasileira entre os meses de maio e setembro de 2018, em função de um cenário político incerto e da greve dos caminhoneiros.

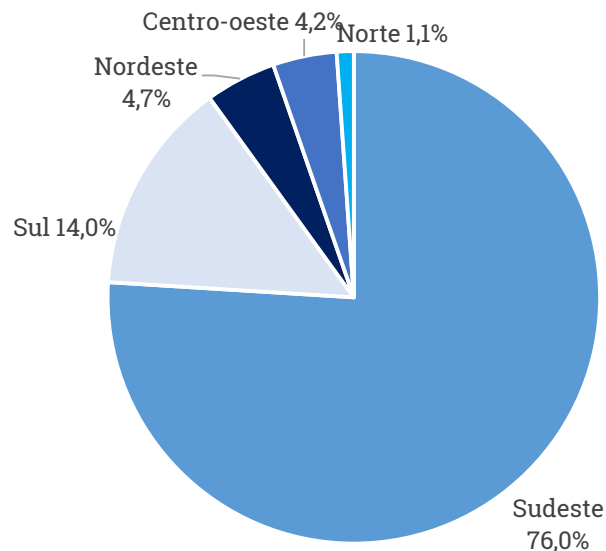
Passada a eleição, o Fundo entrou numa tendência muito positiva, que culminou com uma valorização expressiva da cota e o fechamento do 2º trimestre de 2019 em R\$ 110,42.

Base de Cotistas

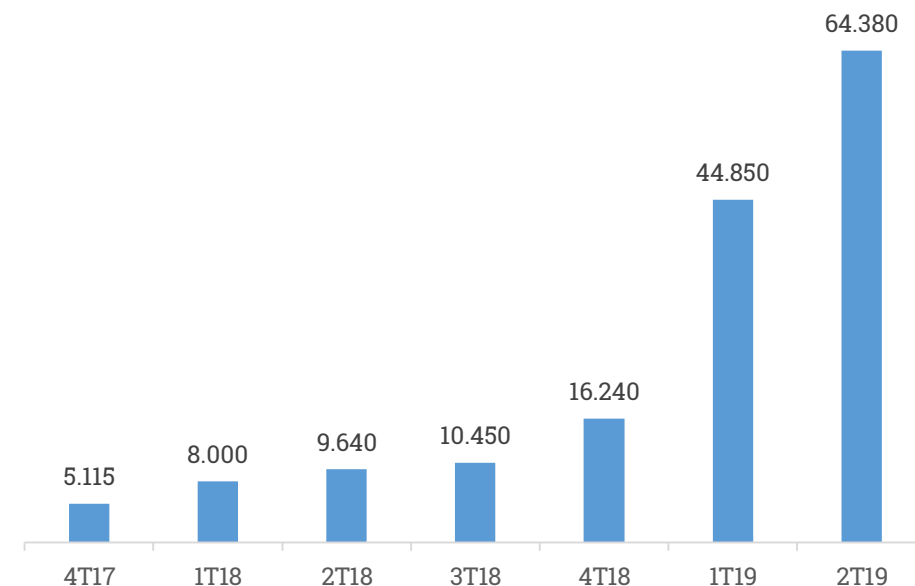
Perfil de Investidor



Investidores por Região



Quantidade de Cotistas



A participação de investidores institucionais no passivo do Fundo segue em patamar elevado, atingindo 21% no 2º trimestre de 2019. Entendemos que a diversificação de passivo é importante para a liquidez da cota, perspectivas de longo prazo e consolidação do Fundo.

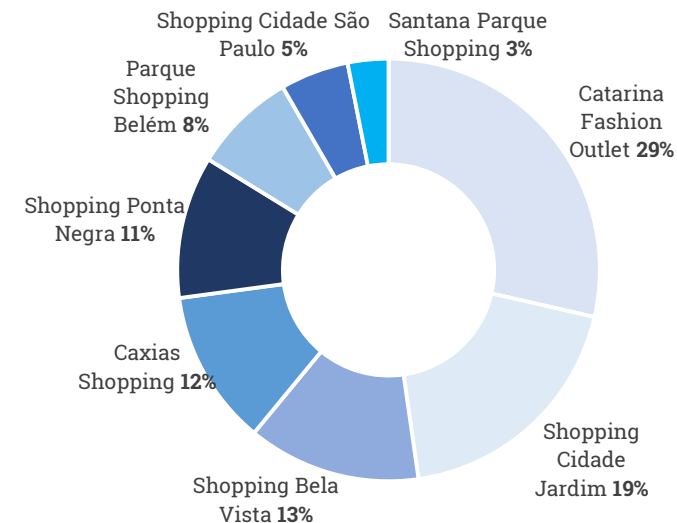
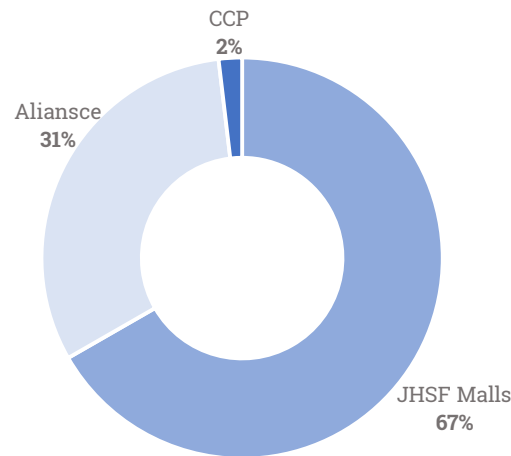
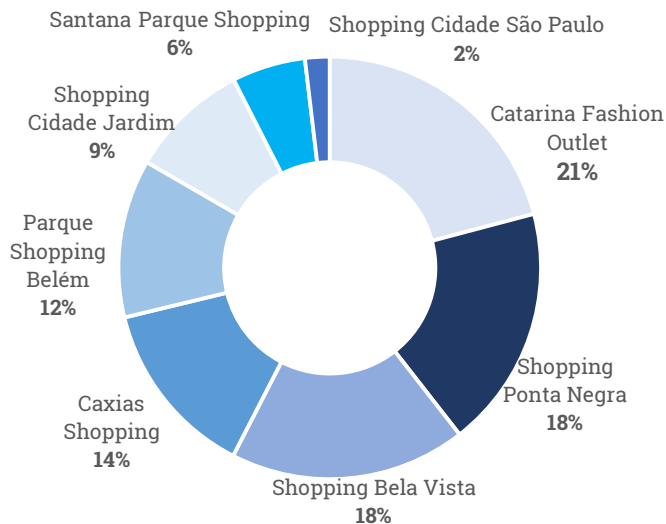
O XP Malls consolidou sua posição no mercado brasileiro como um dos principais fundos imobiliários da B3, tanto em termos de liquidez quando em relação à quantidade de cotistas. O FII atingiu 64.380 cotistas no final do trimestre, num crescimento acelerado após a 3ª emissão de cotas concluída em março/19.

Sobre o XP Malls



Portfólio Atual | Breakdown por ABL próprio; por Administrador e por NOI

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% XP Malls FII	ABL Própria
Catarina Fashion Outlet	São Roque, SP	JHSF	29.529 m²	49,99%	14.762 m²
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	32.834 m²	39,99%	13.130 m²
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.186 m²	24,99%	12.791 m²
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Aliansce	27.605 m²	35,00%	9.661 m²
Parque Shopping Belém	Belém, PA	Aliansce	34.084 m²	25,00%	8.521 m²
Shopping Cidade Jardim	São Paulo, SP	JHSF	38.899 m²	16,99%	6.609 m²
Santana Parque Shopping	São Paulo, SP	Aliansce	26.496 m²	15,00%	3.974 m²
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	CCP	16.637 m²	8,00%	1.331 m²



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

