

XP Malls FII

3º Trimestre de 2019



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2019

O 3º trimestre de 2019 foi mais um passo na direção da recuperação e estabilização do varejo e do setor de shopping centers no Brasil após os difíceis anos de 2015-2017. Aos poucos as bases comparativas começam a se normalizar e os crescimentos exponenciais vistos nos últimos trimestres (em especial no 2º trimestre de 2019 em função da comparação baixa com o 2º trimestre de 2018) apresentam variações menores, ainda que continuem em ritmo saudável de crescimento.

Do ponto de vista de perspectivas, estamos vivendo um cenário otimista de crescimento com projeções favoráveis para os próximos trimestres na grande maioria dos indicadores (confiança do consumidor, comércio e serviços), câmbio, inflação, juros e atividade econômica como um todo (PIB). Ainda assim, do lado da economia real os indicadores ainda não entregaram os números esperados no início do ano e a pujança que se esperava para 2019 foi mais uma vez adiada para 2020.

Os indicadores operacionais do XP Malls tiveram mais um trimestre forte e o Fundo apurou um SSS (vendas mesmas lojas, na sigla em inglês) de +6,9%. 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. O SSR (alugueis mesmas lojas) também cresceu no trimestre, com alta de +7,6%, assim como o fluxo de veículos e vendas totais. A taxa de ocupação do portfólio encerrou o trimestre em 97,6%, nível mais alto desde o lançamento do Fundo.

Principais realizações do 3º trimestre de 2019

O XP Malls manteve o forte ritmo de crescimento no 3º trimestre, tendo tido importantes realizações. Em agosto/19 o Fundo concluiu as aquisições do Plaza Sul Shopping e do Cidade Jardim Shops, encerrando a utilização dos recursos da 3ª emissão de cotas realizada em março/19. Ainda em agosto/19, concluiu a 4ª emissão de cotas do Fundo, onde foram captados R\$ 430 milhões, tendo como destinação de recursos as aquisições de 45% do Natal Shopping e parte dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown no Rio de Janeiro.

Em outubro/19 foram concluídas as duas últimas aquisições e no início de novembro/19 foi encerrada a 5ª emissão de cotas do XP Malls, com captação total de R\$ 480 milhões, numa oferta que atraiu grande demanda de investidores. A destinação de recursos desta oferta é a aquisição de novas participações, conforme descrito nos documentos da 5ª emissão de cotas.

Destques do Trimestre



Destaques do 3º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: +6,9%

SSR: +7,6%

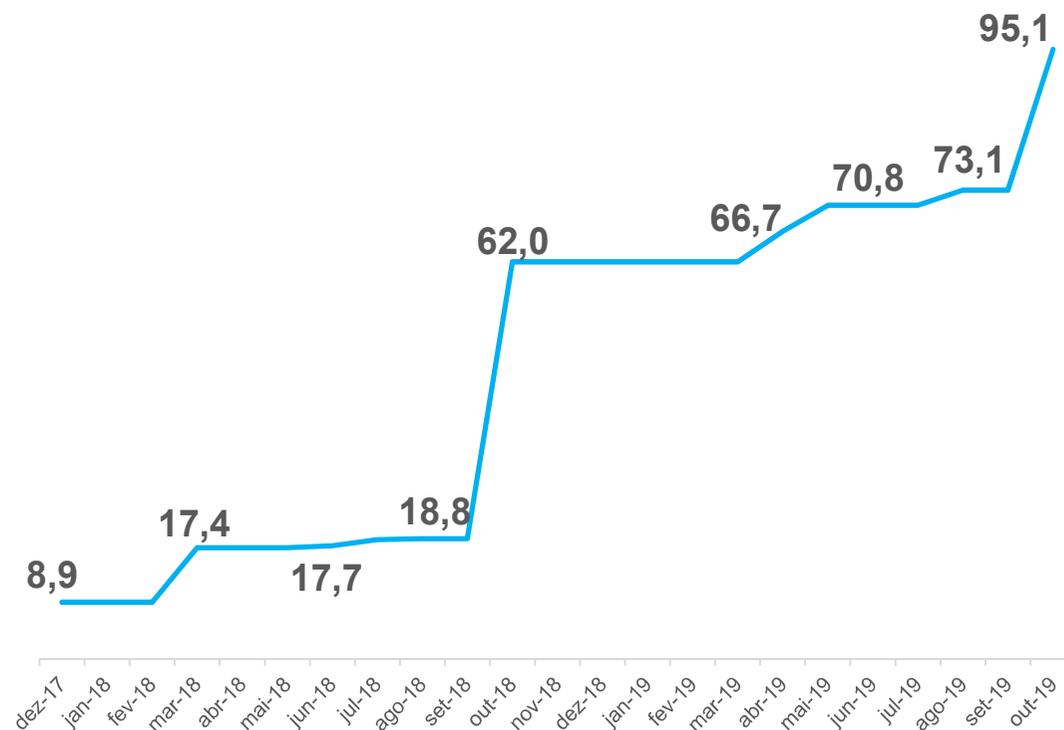
Vendas Totais: R\$ 1.047 bilhão | +278,6%¹ vs. 3T18

Vendas/m²: R\$ 1.221 | +24,8% vs. 3T18

Taxa de Ocupação: 97,6%

Inadimplência Líquida: 0,6%

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

- Nos primeiros 21 meses do Fundo foram realizadas 13 aquisições de 12 shoppings (incluindo o aumento de participação no Catarina Fashion Outlet);
- Em outubro de 2019 foi concluída a aquisição de 45,0% do Natal Shopping (RN) e parte dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown (RJ);
- Em novembro de 2019 foi concluída a oferta da 5ª emissão de cotas do XP Malls, no montante de R\$ 480 milhões.

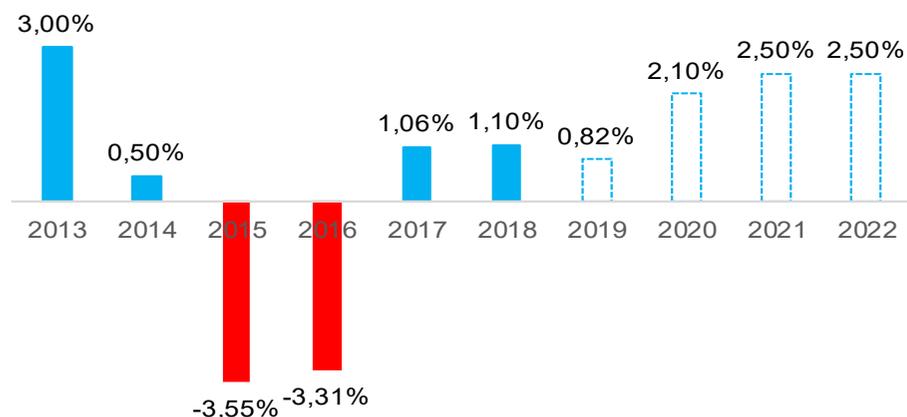


Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao 2T19, a expectativa do PIB para 2019 subiu de 0,82% para 0,92%¹, mantendo dessa forma uma expectativa de baixo crescimento mas com viés positivo diante das recentes turbulências políticas. Com um cenário macroeconômico positivo para o setor produtivo, a expectativa para 2020 se mantém favorável. As reformas estruturais, tais como da Previdência, Tributária e Administrativa são fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada (2019 deve fechar em 3,29%³) e Taxa de Juros baixa. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China tem apresentado sinais de enfraquecimento, porém ainda exige muita atenção diante dos impactos na economia global. Cabe ainda mencionar a recente ameaça de impeachment do Trump juntamente com a crise na Argentina como ingredientes adicionais de turbulência internacional.

¹ Fonte: Fundação Getúlio Vargas – FGV

² Fonte: Banco Central do Brasil ³ Relatório Focus do Banco Central de 01/11/19

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 final de outubro estabeleceu 5,00% a.a., a menor taxa de juros da história. Cabe mencionar que o Copom ainda deixou sinalizado novo corte de igual magnitude, 0,5 p.p., a ser realizado em breve, considerando o cenário benigno da inflação. Como já reforçamos, a taxa nesse patamar é fundamental para fomentar os investimentos no país e já impacta o setor imobiliário com diminuição do custo de capital, gerando: maior volume de lançamentos residenciais e comerciais, expansões de fábricas, galpões e shoppings, maior geração de emprego e portanto renda, dentre outras derivadas.

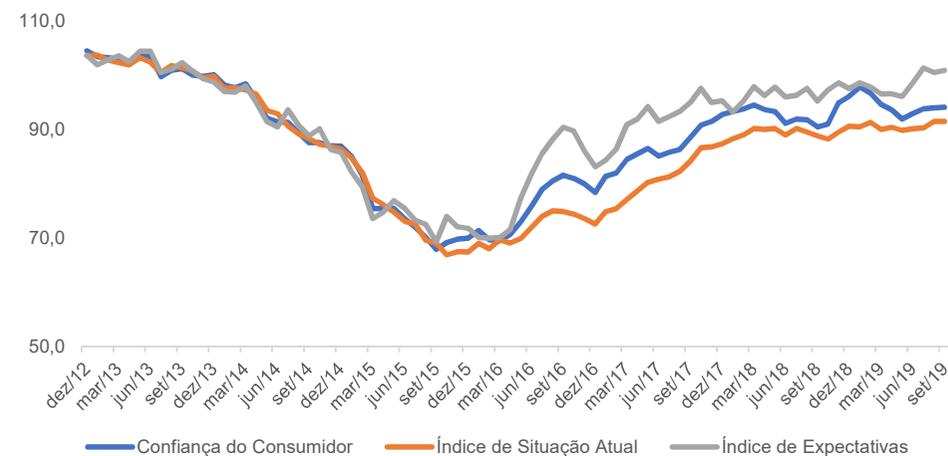
Cenário Macroeconômico

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)¹



A FBCF é um indicador antecedente de grande relevância pois mede a ampliação da capacidade futura de uma economia com base nos investimentos correntes em ativos fixos. A série histórica demonstrada acima aponta a partir de 2018 para uma reversão de uma queda profunda iniciada em 2013. No acumulado de 2019 até setembro, tivemos um crescimento de 4,00% no indicador. No mesmo período em 2018 o indicador variou 4,64%. Um dos componentes do indicador é a construção civil que cresceu 3,60% no ano de 2019, contribuindo dessa forma para a melhora do setor imobiliário que estamos vivenciando.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a expectativa dos empresários se manteve constante no 3T19. Isso demonstra um posicionamento mais cético, visto que as reformas estruturais devem levar mais tempo para serem implementadas, combinado a um cenário externo de incertezas. Acreditamos que os empresários ficarão mais otimistas para tomadas de decisão de expansões com os sucessivos cortes na Taxa de Juros e com a continuidade das agendas lideradas pelo Ministério da Economia.

Resultado do Fundo

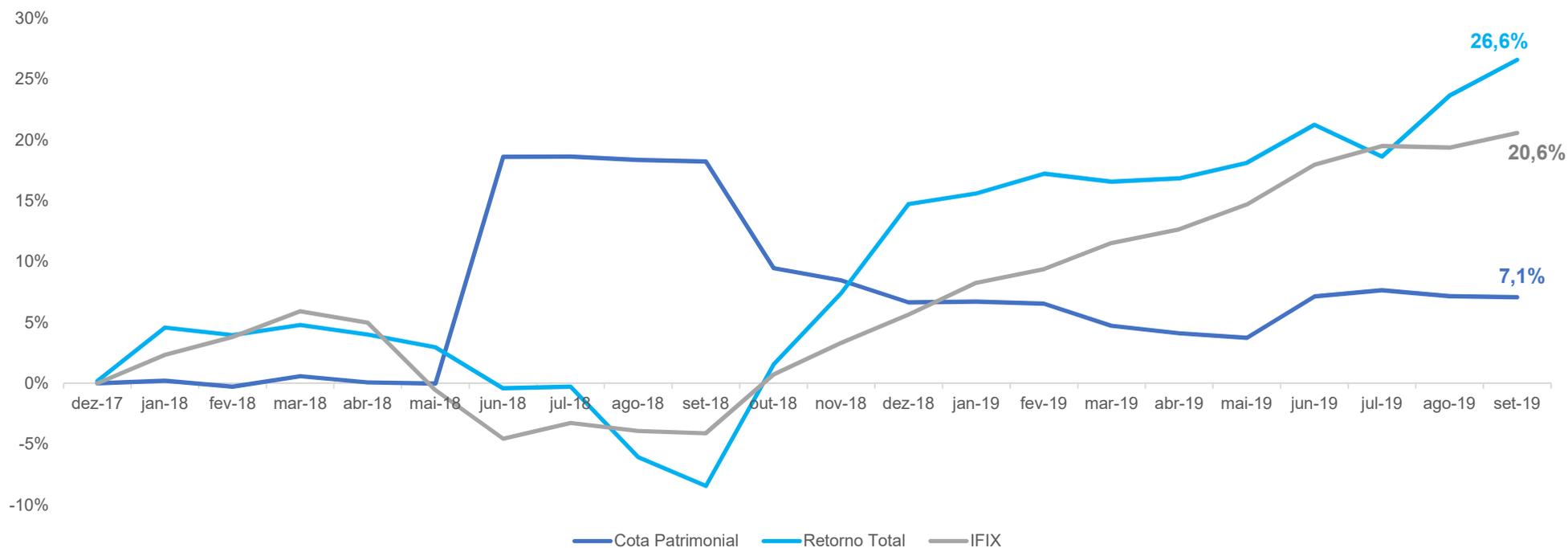


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2019	2T2019	3T2019	2019	12 meses
Receitas	17.381.664	22.296.840	28.436.619	68.115.124	83.822.615
Receita Imobiliária	15.899.551	18.981.021	24.672.490	59.553.062	74.415.716
Receitas FII	0	97.182	249.060	346.242	419.642
Receita LCI / Renda Fixa	1.482.113	3.218.637	3.515.069	8.215.819	8.987.256
Despesas	-6.403.424	-7.272.408	-7.828.952	-21.504.784	-25.791.463
Despesas Operacionais	-1.229.752	-1.853.333	-2.278.433	-5.361.518	-6.431.822
Despesa Financeira	-5.173.672	-5.419.075	-5.550.518	-16.143.265	-19.359.641
Resultado	10.978.240	15.024.432	20.607.667	46.610.339	58.031.152
Rendimento distribuído	11.103.820	15.270.776	18.896.226	45.270.822	55.909.100
Distribuição média / cota	0,63	0,54	0,58	0,56	0,60
Rendimentos Distribuídos a Direitos de Preferência de Ofertas Concluídas				952.251	952.251
Saldo Disponível Para Distribuição					1.169.801

Resultado do Fundo

Varição Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



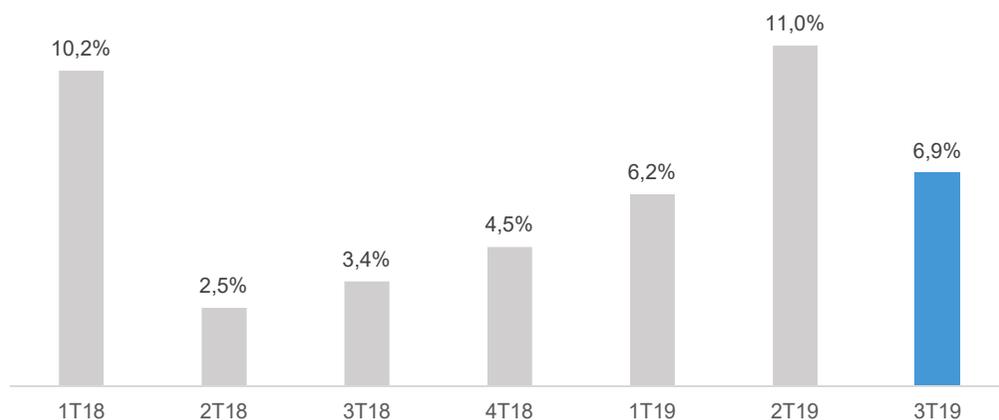
	Retorno Total ¹	IFIX	Cota Patrimonial
Varição desde IPO	26,6%	20,6%	7,1%

Indicadores Operacionais

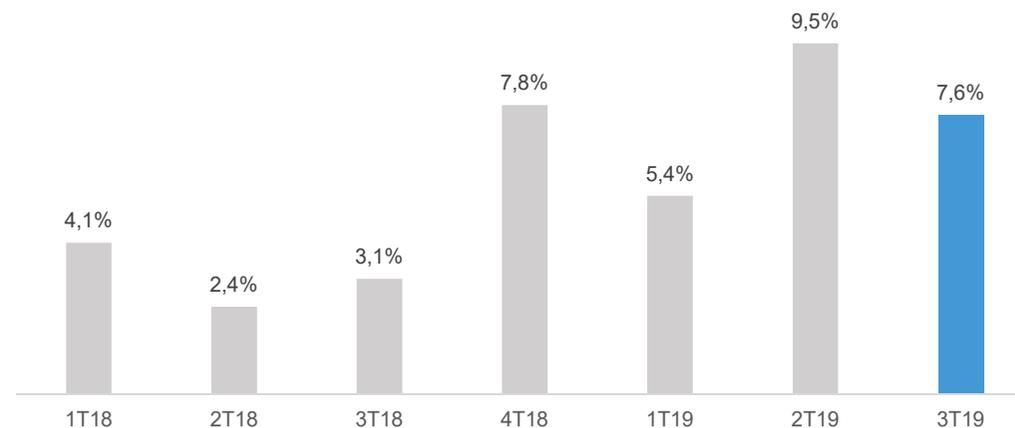


Indicadores Operacionais

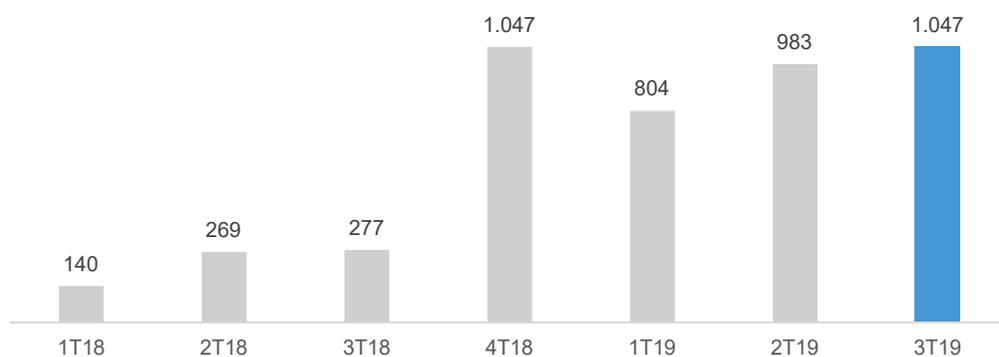
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



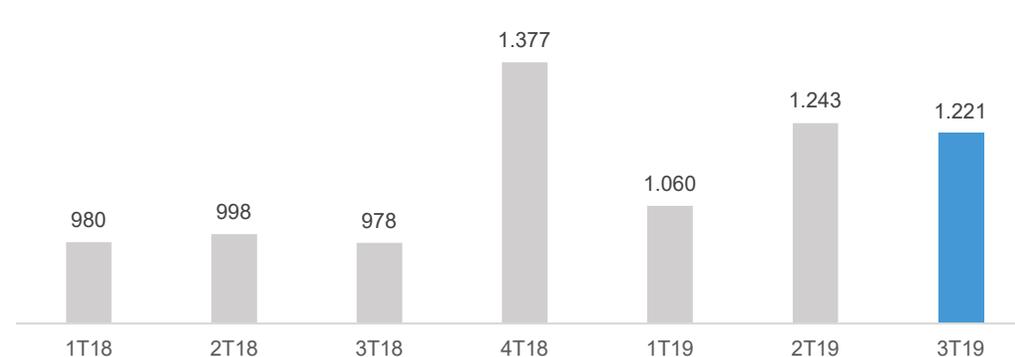
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R\$ milhões)

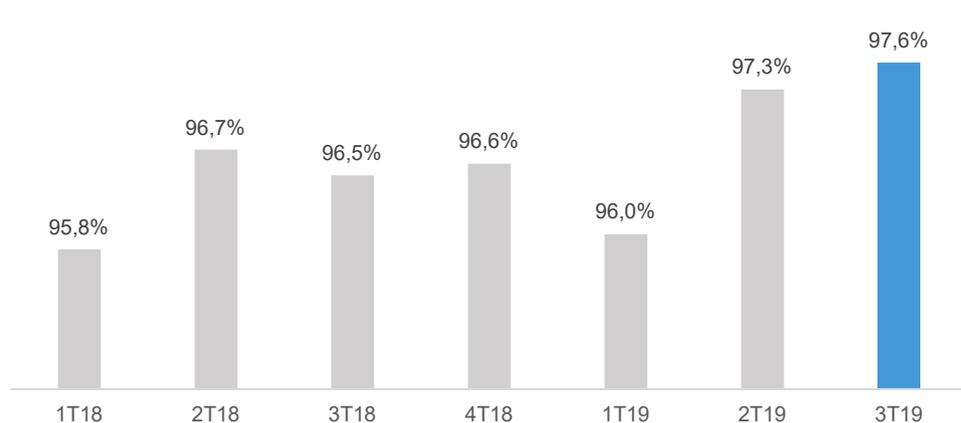


Vendas/m² (R\$; média mensal)

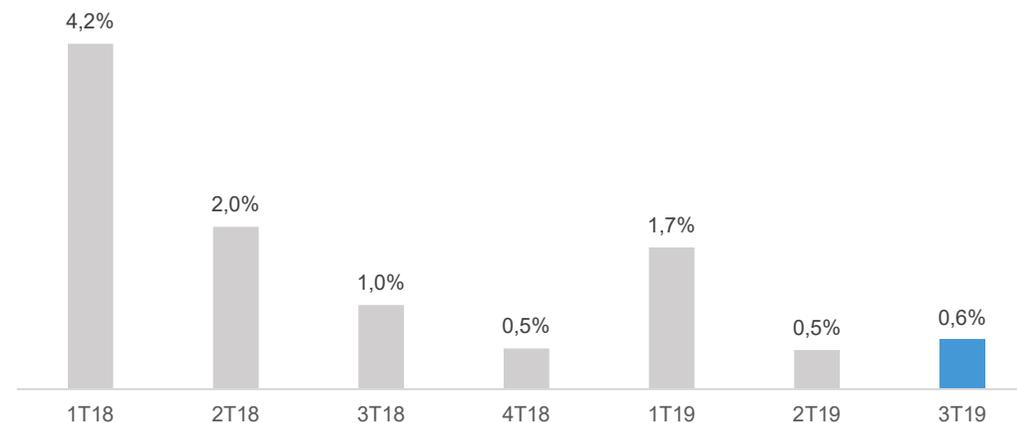


Indicadores Operacionais

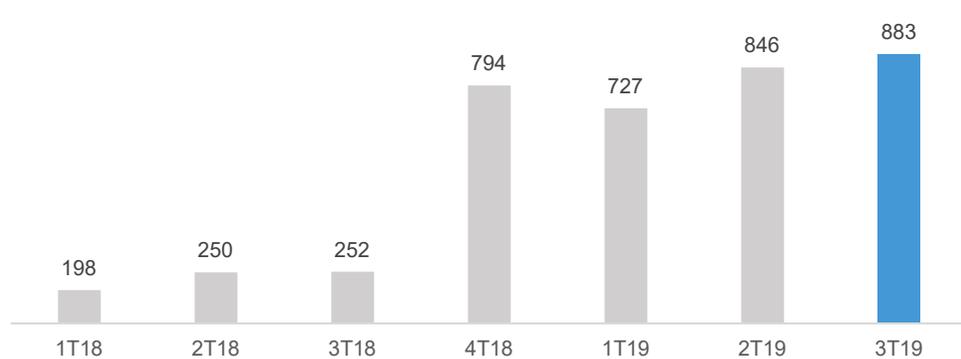
Taxa de Ocupação



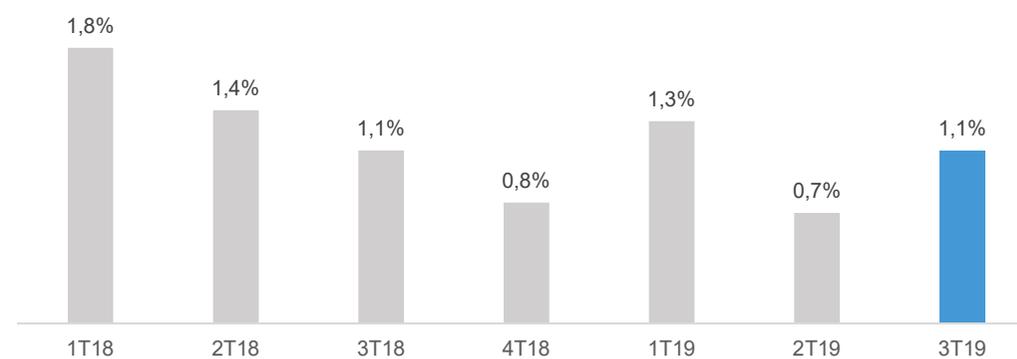
Inadimplência Líquida



Fluxo de Veículos (mil)



Descontos / Faturamento

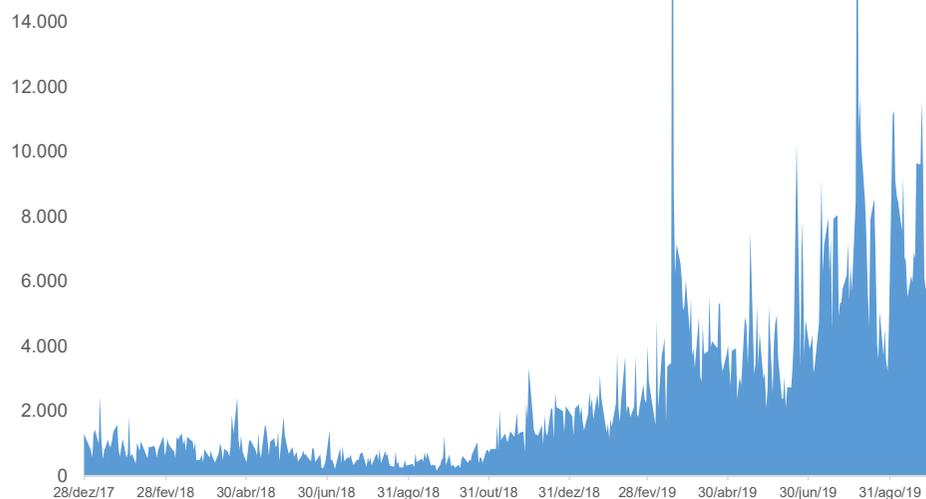


Mercado de Capitais



Performance da Cota

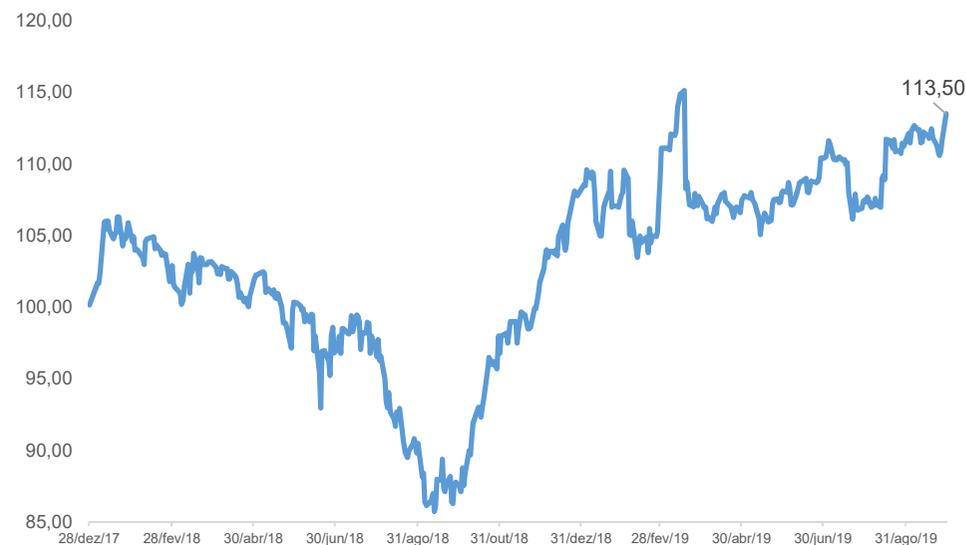
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



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 3º trimestre de 2019 o XP Malls foi o FII mais líquido de toda a B3.

Cotação XPML11 (R\$)

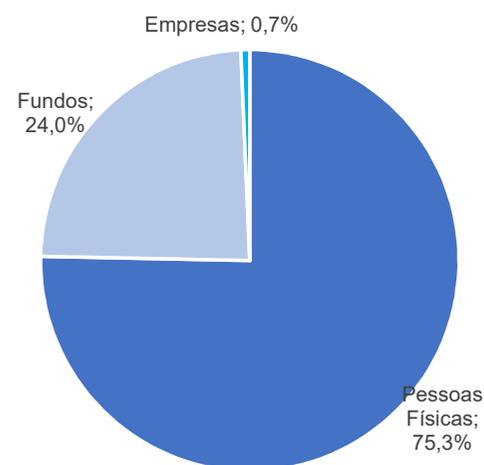


Lançado em dezembro de 2017, o XP Malls segue em sua trajetória de crescimento.

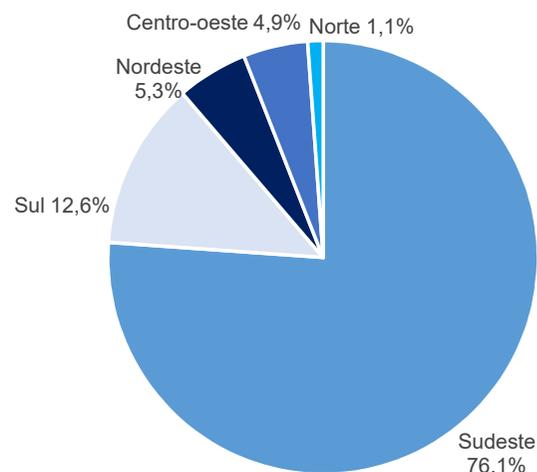
No 3º trimestre a cota do Fundo se valorizou e encerrou o período em R\$ 113,50, uma valorização de 13,5% (sem considerar a distribuição de dividendos) desde seu lançamento a R\$ 100,00 em dezembro/2017.

Base de Cotistas

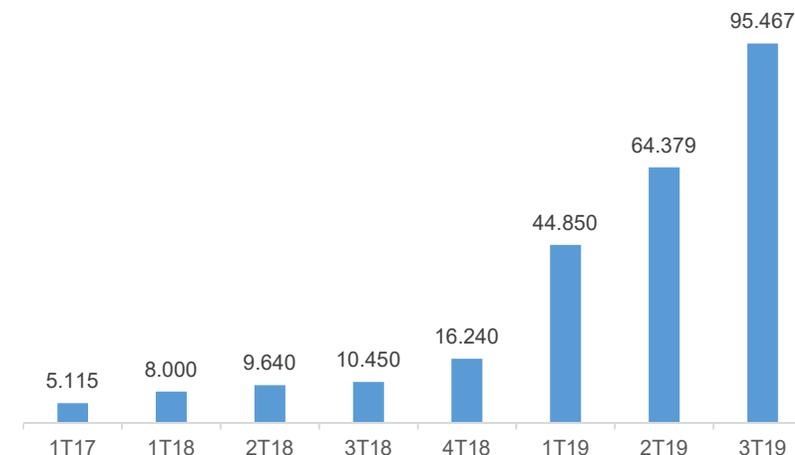
Perfil de Investidor



Investidores por Região



Quantidade de Cotistas

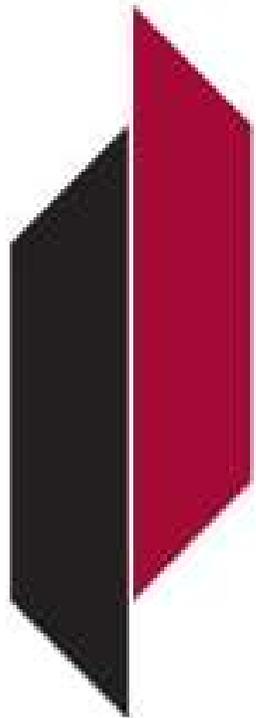


A participação de investidores institucionais no passivo do Fundo segue em patamar elevado, atingindo 25% no 3º trimestre de 2019. Entendemos que a diversificação de passivo é importante para a liquidez da cota, perspectivas de longo prazo e consolidação do Fundo. A dinâmica de ofertas também tem contribuição importante para isso. O XP Malls já realizou 5 ofertas públicas desde seu lançamento sendo 3 via ICVM 400 e 2 via ICVM 476.

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 95.467 cotistas no final do 3º trimestre.



Parceria XP Malls e Shopping Cidade São Paulo



SHOPPING
CIDADE
SÃO PAULO

Completamente Paulista

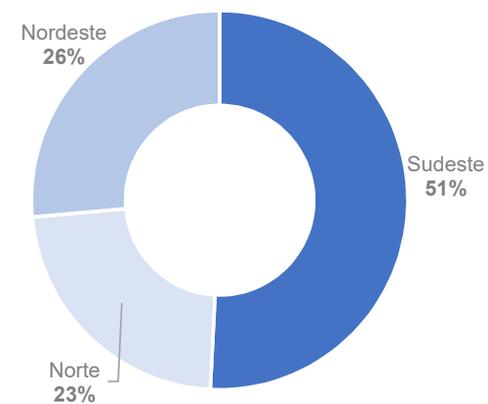
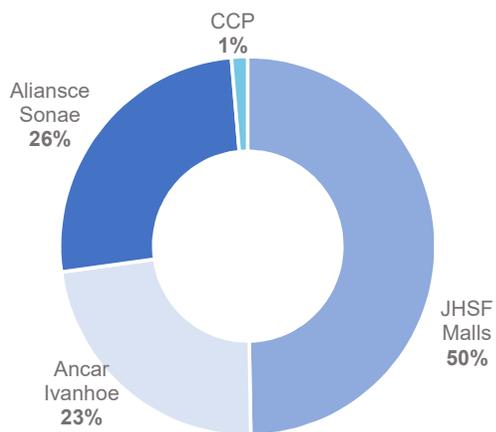
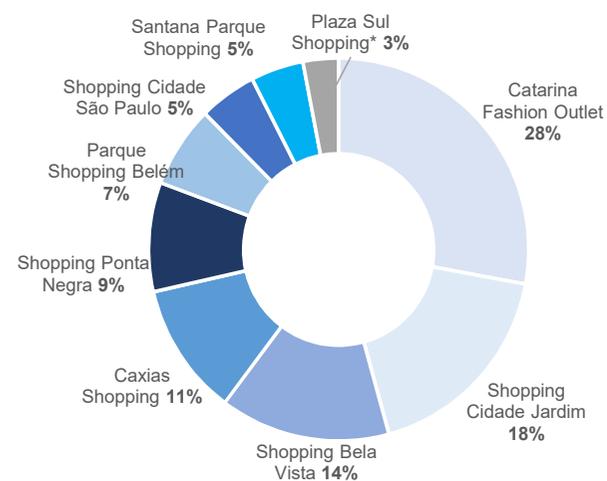
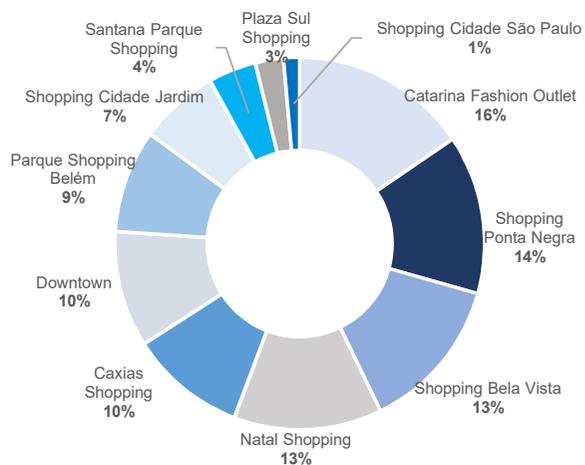
Parceria XP Malls e Shopping Cidade São Paulo

- No dia 07 de novembro foi anunciada uma inovadora parceria entre o XP Malls e o Shopping Cidade São Paulo. A partir deste dia todos os investidores que tiverem interesse em adquirir um produto no site do shopping <https://loja.shoppingcidadesp.com.br/> poderão usufruir de um desconto de 10% sobre qualquer produto disponível na plataforma.
- Esta é a primeira vez que um fundo imobiliário de shoppings fornece a seus investidores desconto em um de seus empreendimentos, demonstrando a preocupação da administração do shopping e do XP Malls em gerar benefício aos proprietários do empreendimento, cotistas do Fundo.
- O benefício para os cotistas virá do aumento do volume de vendas nas lojas, que consequentemente geram aumento na cobrança de aluguel percentual e na receita do Fundo.

Sobre o XP Malls



Breakdown por ABL próprio; por NOI 3T19*, 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
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	27.385 m ²	45,00%	12.323 m ²
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Aliansce Sonae	27.605 m ²	35,00%	9.661 m ²
Downtown	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoé	9.603 m ²	-	9.603 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	38.899 m ²	16,99%	6.609 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	23.500 m ²	10,00%	2.350 m ²
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	CCP	16.637 m ²	8,00%	1.331 m ²
Cidade Jardim Shops	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 (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

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

