



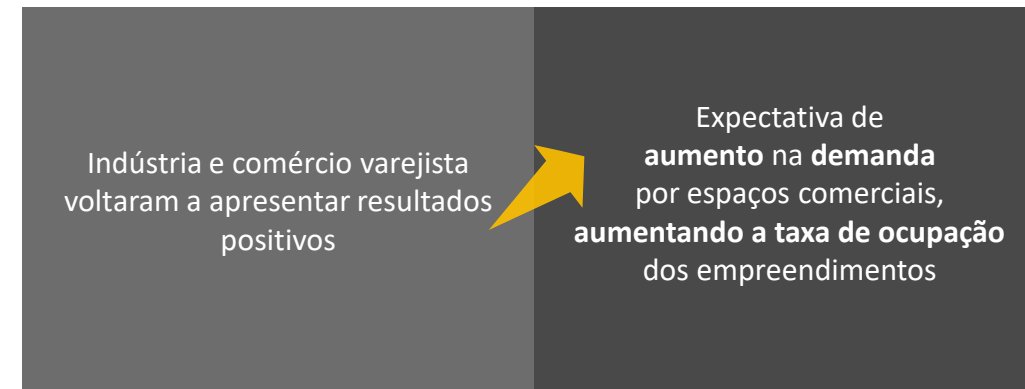
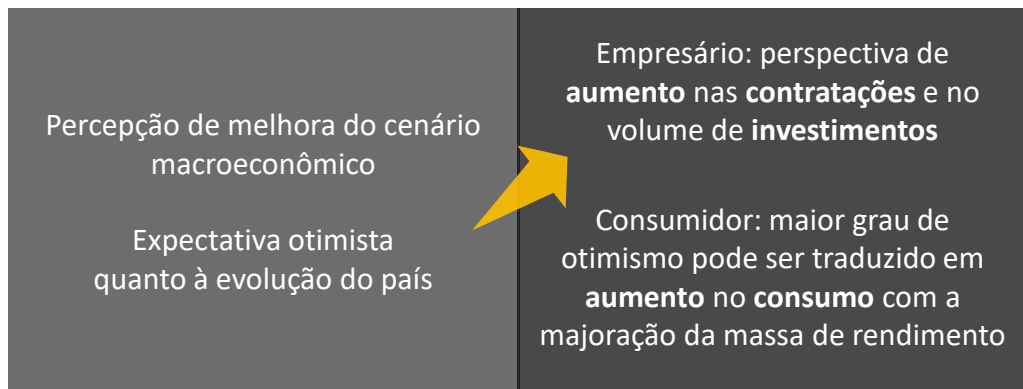
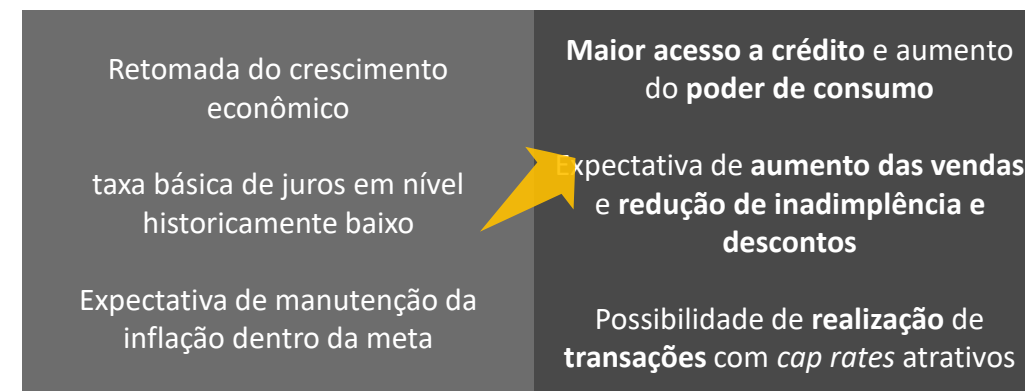
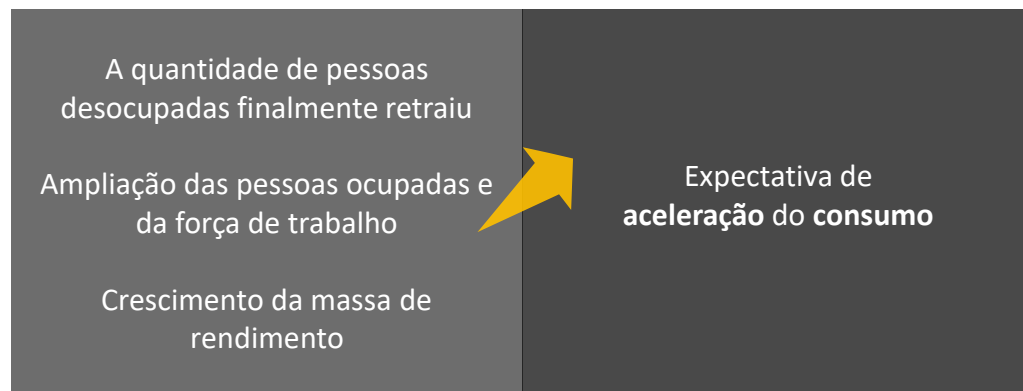
XP MALLS FII

Novembro/19

An aerial photograph of the New York City skyline during the "golden hour" of sunset. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds. The city is densely packed with skyscrapers. On the left, the Chrysler Building's distinctive Art Deco spire is visible. In the center, a large white rectangular box with a thin black border contains the word "TESE" in a bold, white, sans-serif font. To the right, the Empire State Building stands tall with its iconic spire. The overall scene captures the architectural grandeur and vibrant atmosphere of the city at dusk.

TESE

Pilares



¹Fonte: BCB

³Fonte: IBGE

⁵Fonte: IBGE

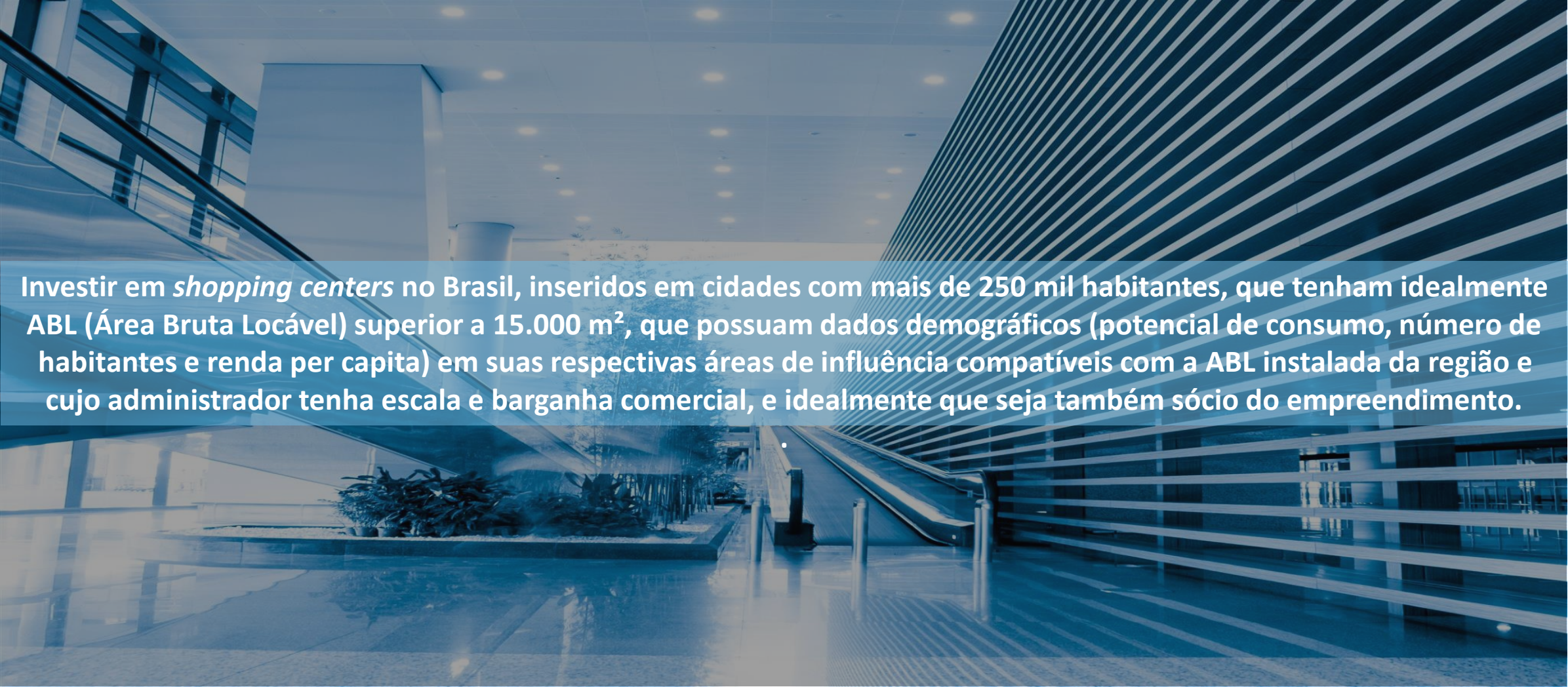
²Fonte: CETIP

⁴Fonte: FGV



ESTRATÉGIA

Estratégia

A photograph of a modern shopping center interior, featuring a wide staircase with glass railings and a polished floor reflecting the overhead lights. The image is overlaid with a semi-transparent blue rectangle containing white text.

Investir em *shopping centers* no Brasil, inseridos em cidades com mais de 250 mil habitantes, que tenham idealmente ABL (Área Bruta Locável) superior a 15.000 m², que possuam dados demográficos (potencial de consumo, número de habitantes e renda per capita) em suas respectivas áreas de influência compatíveis com a ABL instalada da região e cujo administrador tenha escala e barganha comercial, e idealmente que seja também sócio do empreendimento.

Pilares Estratégicos

Acreditamos que a uma boa governança, gestão eficiente, qualidade e alinhamento de longo prazo do sócio administrador são chaves na performance dos ativos



Governança

- Sócios com elevado nível de governança corporativa;
- Transparência de informações / *compliance*;
- Acordos de acionistas resguardando os direitos do XP Malls, ainda que este possa ser minoritário (cláusulas de proteção, como direito de preferência e *tag along*).



Gestão Eficiente

- Sociedade com renomados *players* da indústria e atuação nacional;
- Escala é essencial: estrutura de custos e, principalmente, barganha comercial;
- Grande preocupação na manutenção / revitalização dos ativos.



Alinhamento de longo prazo

- Aquisição de participações minoritárias nos ativos, ou seja, sócio enxerga *upsides* e acredita nos ativos;
- Liquidez das participações, visando futura reciclagem de portfolio e ganho de capital;
- Relacionamento de longo prazo com os sócios.

Tese de Investimento



MOMENTO

Segmento com grande potencial de retorno no cenário atual



RESULTADOS

Alinhamento de interesses junto aos sócios administradores



RESILIÊNCIA

Foco em cidades maduras e relevantes



PORTFÓLIO

Imóveis de qualidade e dominantes em suas áreas de influência



TIME

Ampla experiência em operações e na gestão de *shopping centers*





PRODUTO

Fundo de Investimento Imobiliário



A modern conference room with a large, dark wooden table and several black ergonomic chairs. The room is situated in a high-rise building, with a panoramic view of a city skyline visible through the large windows. The word "GOVERNANÇA" is overlaid in white text within a white rectangular border in the center of the image.

GOVERNANÇA

Processo de Investimento



Gestão Ativa



PATRIMONIAL

Realização de laudos técnicos para identificação da necessidade de execução de **obras corretivas e preventivas** para preservar o bom estado de conservação dos imóveis investidos

Análise de **revitalizações** que possam contribuir para a melhoria operacional dos ativos e proporcionar uma **melhor experiência aos lojistas e consumidores**

Estudo de potenciais **expansões e desenvolvimento de multi-uso** para adequar a oferta de ABL à demanda da região

OPERACIONAL

Realização de **reuniões mensais** com os sócios e administradores de cada empreendimento do portfólio

Equipe de gestão com **track record na indústria** e vivência no “chão de fábrica”

Benchmarking entre os diversos administradores dos empreendimentos do portfólio



GESTÃO ATIVA

Visita in loco, discussão das **premissas e diligência completa**

Acordo de acionistas justo entre os sócios do empreendimento, buscando **mecanismos de defesa** para o Fundo

Transparência com o cotista por meio de área de **Relações com Investidores** ativa

GOVERNANÇA



Acompanhamento de **fatores externos** que possam impactar a região onde estão situados os ativos e reformular estratégias, via compra, venda ou crescimento orgânico

Busca ativa para identificação de oportunidades de **reciclagem do portfólio** investido e geração de **lucros imobiliários**

OPORTUNÍSTICA





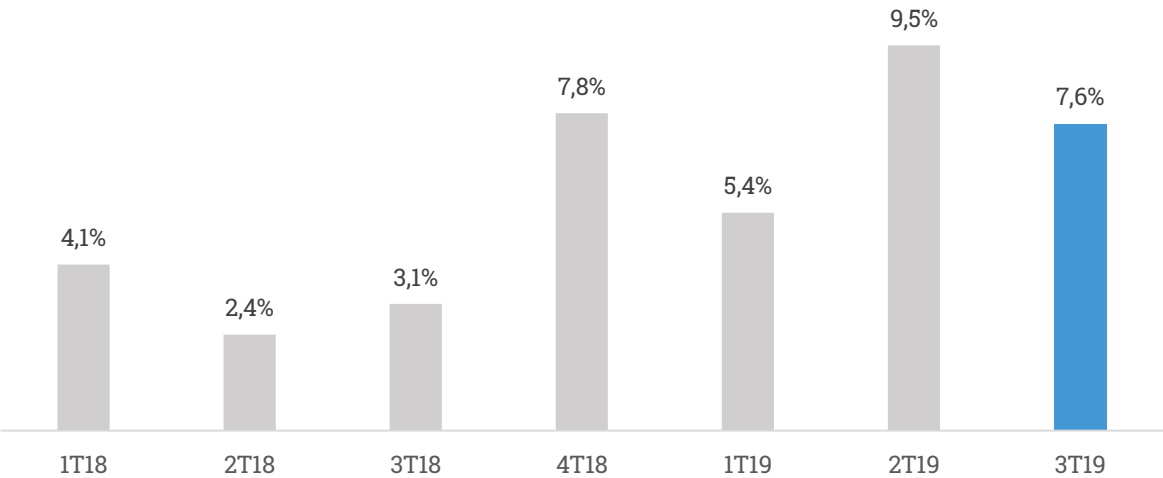
PERFORMANCE

Indicadores Operacionais

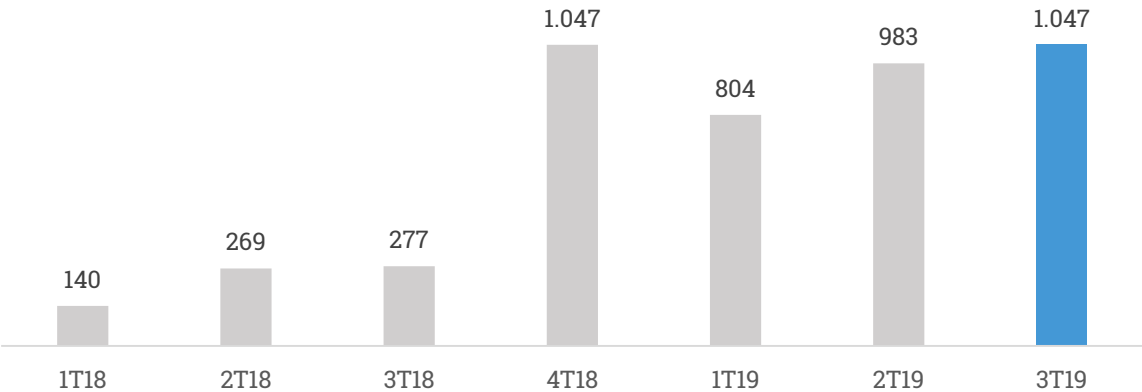
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



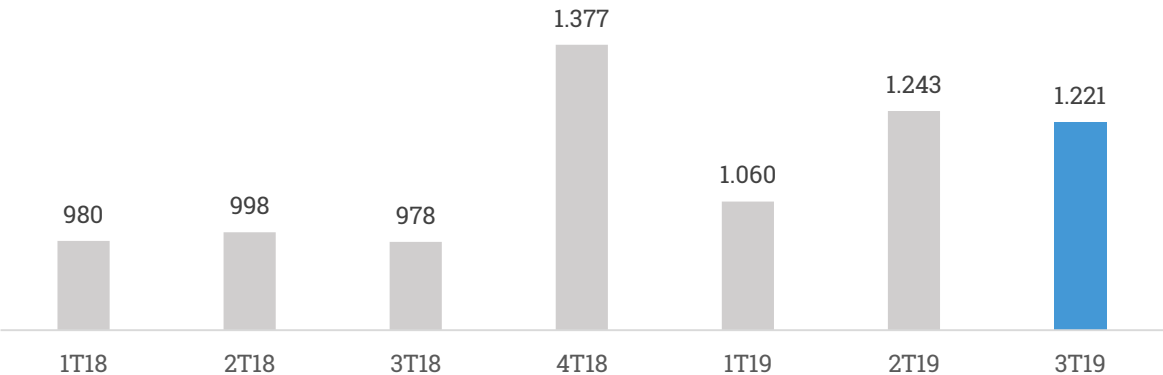
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R\$ milhões)



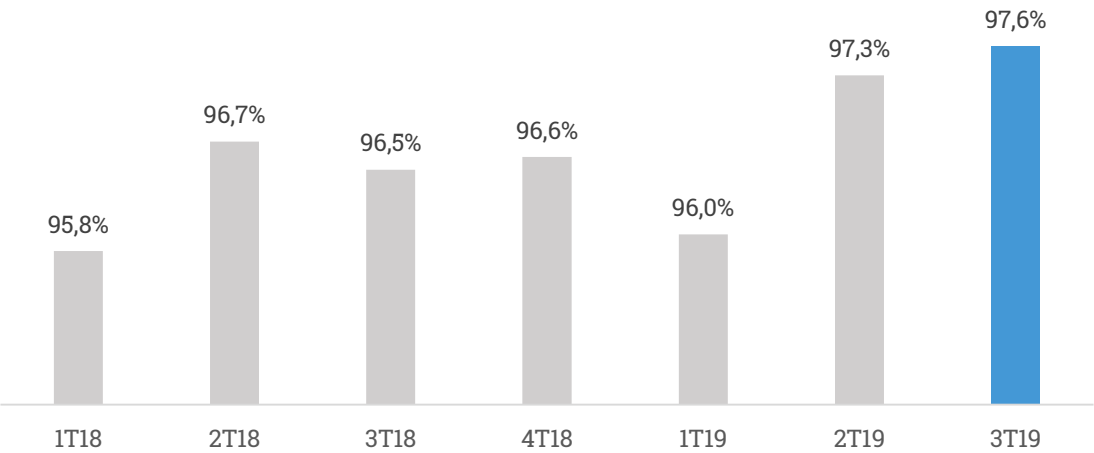
Vendas/m² (R\$; média mensal)



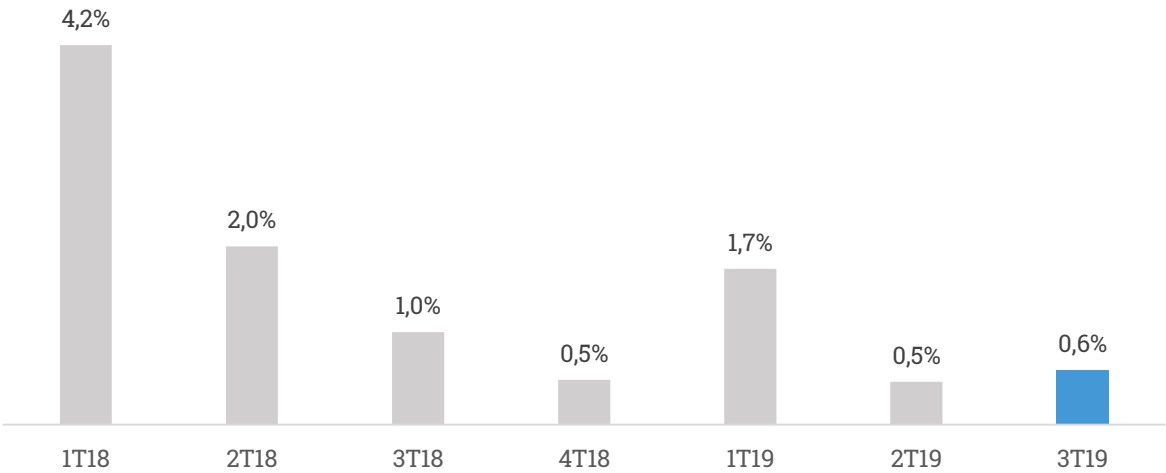
Fonte: XP Asset Management

Indicadores Operacionais

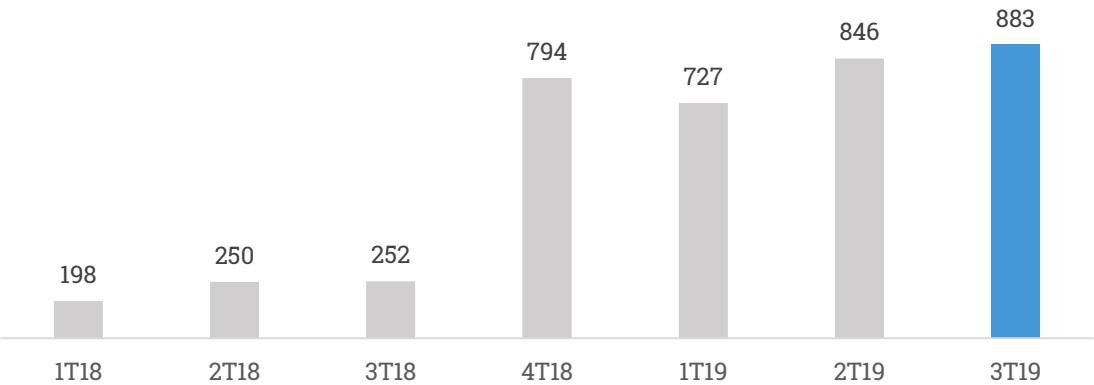
Taxa de Ocupação



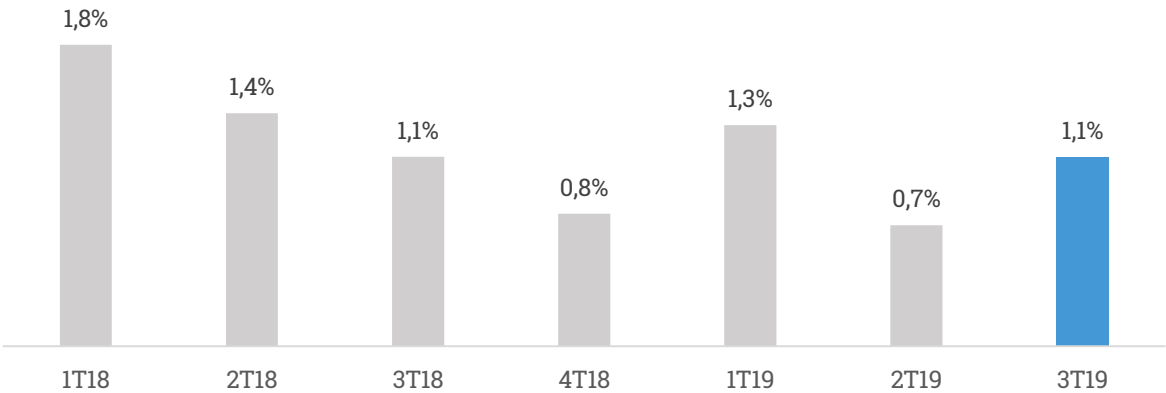
Inadimplência Líquida



Fluxo de Veículos (mil)



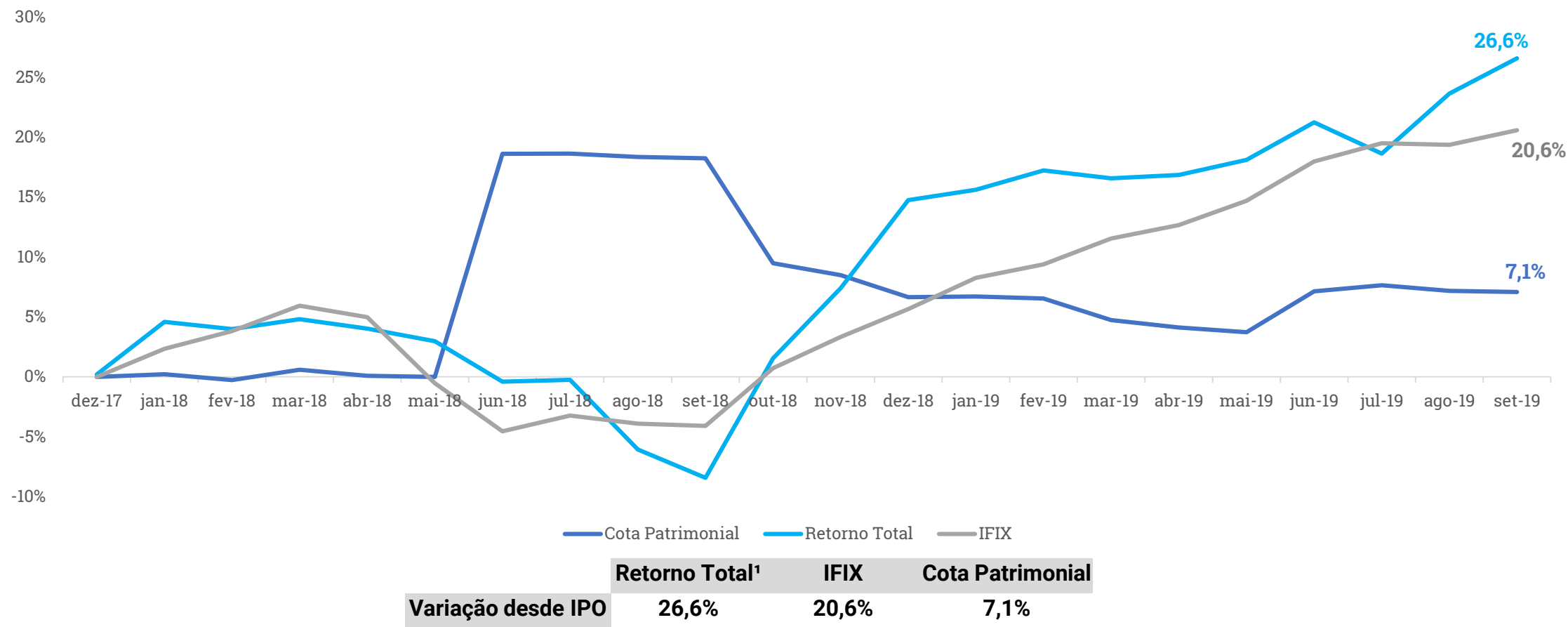
Descontos / Faturamento



Fonte: XP Asset Management

Resultado do Fundo

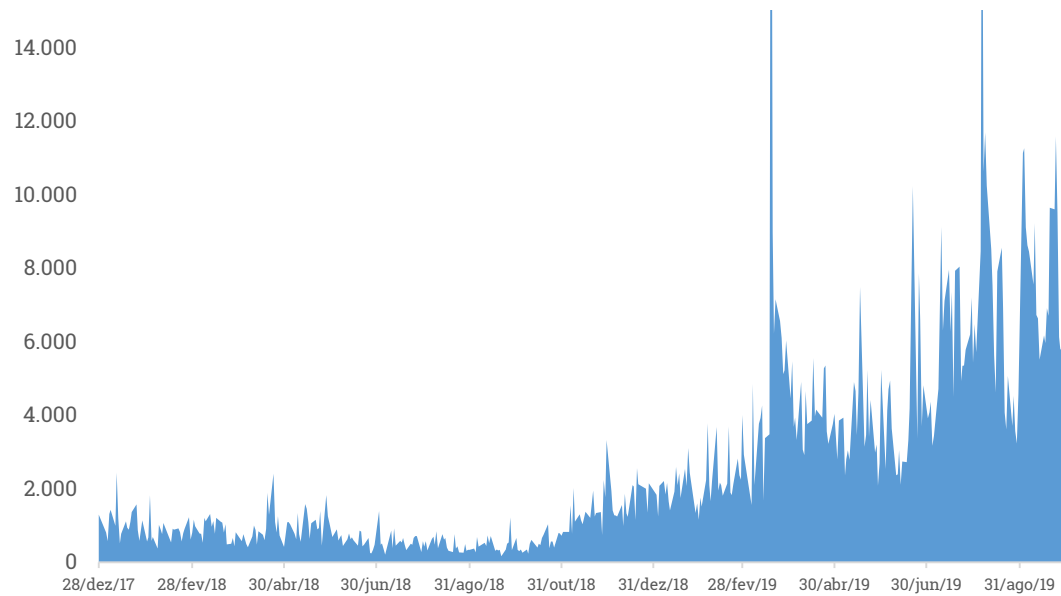
Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



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

Performance da Cota

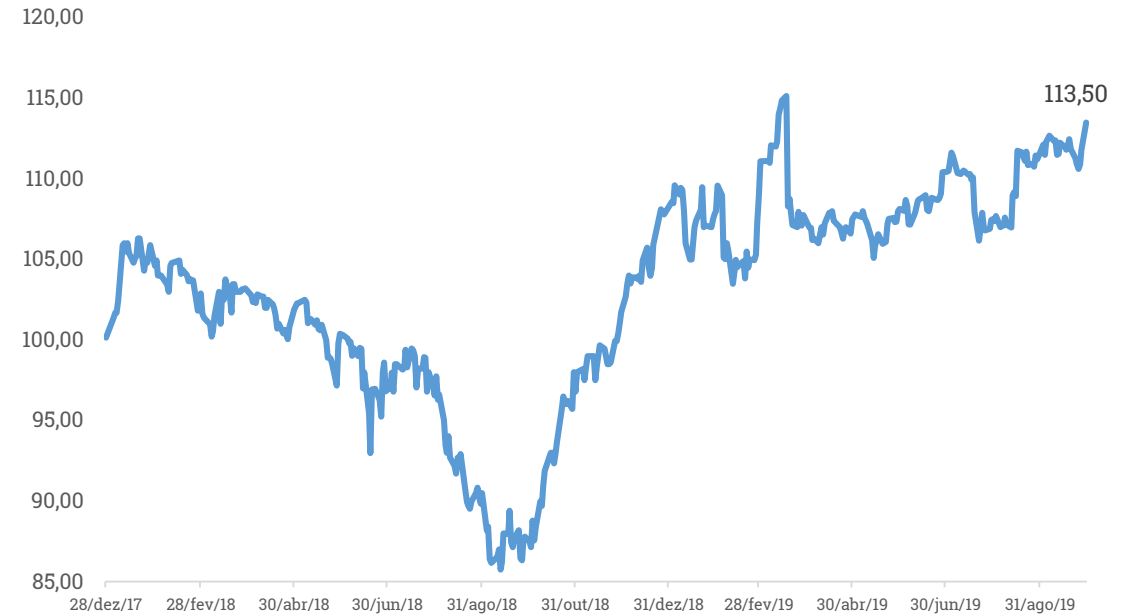
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



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\$)

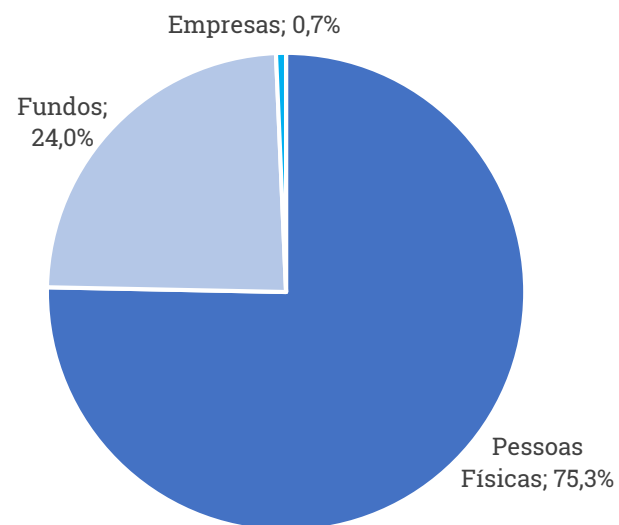


Lançado em dezembro de 2017, o XP Malls segue em sua trajetória de crescimento.

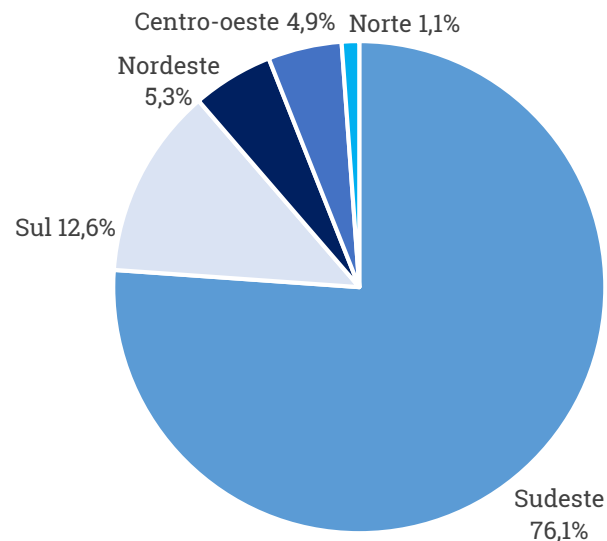
No 3º trimestre a cota do Fundo se valorizou e encerrou o período em R\$ 113,50, uma valorização de 13,5% (sem considerar a distribuição de dividendos) desde seu lançamento a R\$ 100,00 em dezembro/2017.

Base de Cotistas

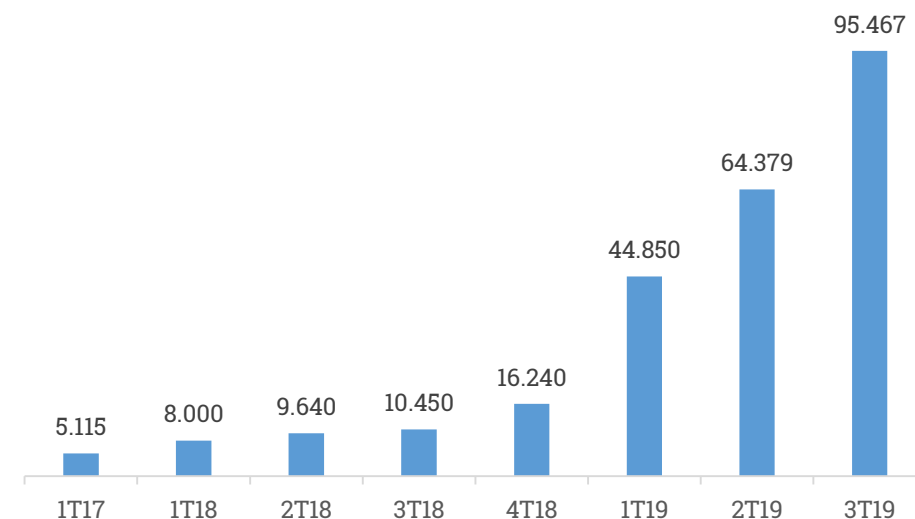
Perfil de Investidor



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.



PORTFÓLIO

Histórico de Aquisições

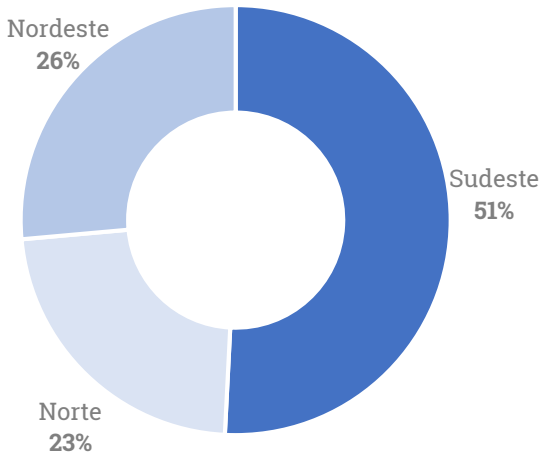
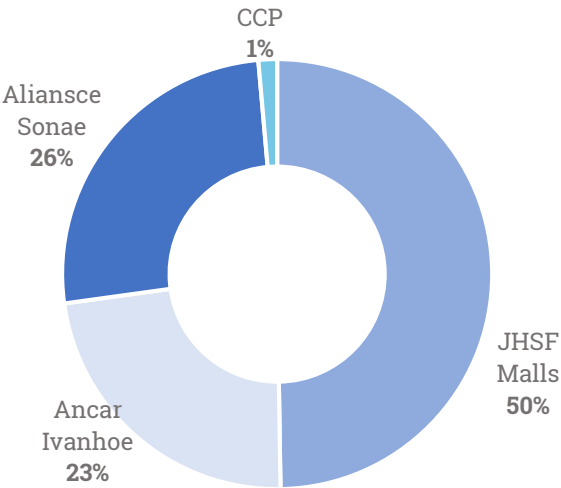
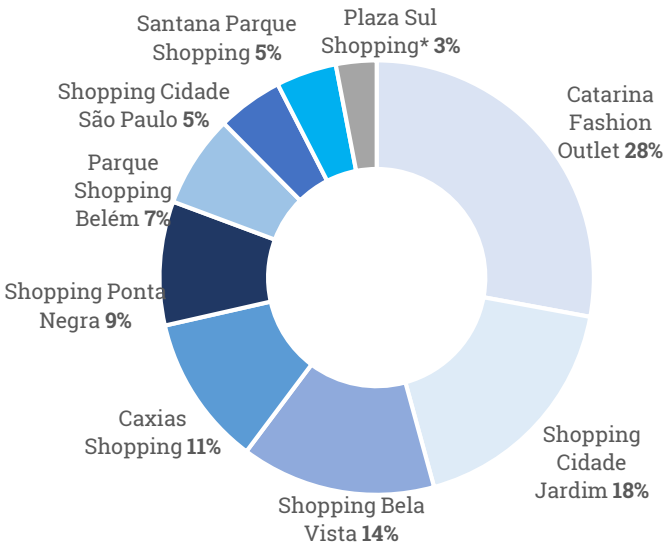
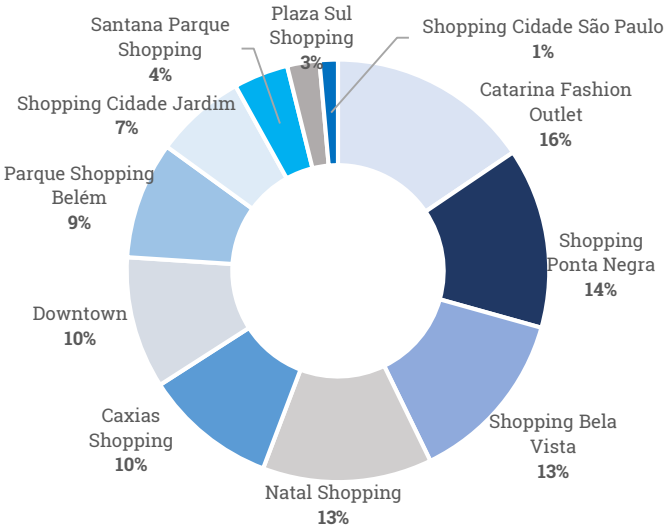
- Nos primeiros 21 meses do Fundo foram realizadas 13 aquisições de 12 shoppings (incluindo o aumento de participação no Catarina Fashion Outlet);



Fonte: XP Asset Management

¹ Ainda sujeito ao cumprimento de condições precedentes, dentre estas a conclusão das obras de construção do Shops.

Breakdown por ABL próprio; por NOI 3T19*, por administrador e por região



* O Plaza Sul foi adquirido no final de agosto/19 e por isso considerou apenas 2 meses de NOI | Natal Shopping e Downtown não tiveram contribuição ao NOI no 3T19.

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

* O Plaza sul considerou apenas 2 meses de NOI

A close-up photograph of several people's hands stacked together in a circle, symbolizing teamwork and unity. The hands are of various skin tones and are wearing different types of clothing, including light blue shirts and a dark blue suit jacket. The word "TIME" is overlaid in white capital letters within a white rectangular border in the center of the image.

TIME



Pedro Carraz

Sócio do Grupo XP, é responsável pela originação e gestão do fundo de shopping centers do núcleo de Fundos Estruturados da XP Asset Management.

Possui mais de 11 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, orçamento, operações, novos negócios e M&A, tendo participado de diversas operações estruturadas de financiamento, compra de terrenos, desenvolvimento de projetos e aquisições / vendas de ativos. Foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012.

É formado em Engenharia de Produção PUC-RJ e possui a certificação CGA pela ANBIMA.



Felipe Teatini

Responsável pelo acompanhamento da performance e gestão dos shopping centers.

Iniciou sua carreira em 2007 na SDA Gestão de Recursos, especializada em fundos multimercado onde ficou por 7 anos. Em 2013 foi para a Vinci Partners onde trabalhou nas áreas de backoffice e wealth management.

Em 2015 ingressou na BRMalls, onde ficou por 3 anos na área de finanças corporativas, sendo responsável pela gestão do caixa e endividamento da Companhia. No último ano atuou na equipe comercial do Shopping Jardim Sul em São Paulo.

É formado em Relações Internacionais (UNESA).



André Masetti

Responsável pela estratégia de Fundos Estruturados da XP Asset Management.

Sócio do Grupo XP, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte. É formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper e a certificação CGA pela ANBIMA.



Larissa Gavioli

Responsável pela área de Engenharia da XP Asset Management.

Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio.

É formada em Engenharia Civil pela UFPR.



asset
management

A XP Asset Management é uma marca utilizada por XP Gestão de Recursos Ltda. (“XPG”) e XP Vista Asset Management Ltda. (“XPV”), que são gestoras de recursos de valores mobiliários segregadas e autônomas autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15.

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

Contato: ri@xpasset.com.br