

Atualização e perspectivas

Com base nas receitas e despesas recorrentes, o fundo poderá distribuir cerca de 6,75% no primeiro ano em proventos, com chances de crescimento relevante nos próximos.

Comentário XP

O fundo de shoppings gerido pela XP Gestão tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda dos mesmos. Atualmente, está com aproximadamente 90% do capital empenhado, com a aquisição de três ativos: Caxias Shopping, Cidade São Paulo e Parque Shopping Belém.

A tese de investimento do fundo se passa pela aquisição minoritária de shoppings detidos e administrados por empresas que sejam referência no setor, através de um acordo de acionistas que garanta transparência e alinhamento de longo prazo. Para que também haja alinhamento entre o passivo e a gestão, o fundo possui taxa de performance cobrada sobre o excesso de retorno frente ao IPCA +6% a.a e uma tabela de cobrança regressiva para taxa de administração que vai de 0,95% a 0,75% conforme a evolução do PL. Isso faz com que o gestor tenha incentivos para reciclar o portfólio gerando valor para os cotistas.

Detalhando o portfólio, o Caxias Shopping foi inaugurado em 2008, situando-se às margens da Rodovia Washington Luiz, que liga o Rio de Janeiro à região serrana e a vários eixos viários do estado do RJ. Possui uma área de influência de 1,5 milhão de habitantes e elevado fluxo de pessoas, contando com mais de 700 mil visitantes por mês. Possui uma ABL de 25.558 m², contando com 134 lojas, que gera um resultado operacional corresponde à R\$ 820/m² ao ano. O shopping é administrado pela Aliansce, uma empresa de capital aberto referência no setor, em linha com a estratégia proposta.

O Shopping Cidade São Paulo coloca-se como o ativo premium da carteira. Localizado na Av. Paulista, centro financeiro e uma das regiões mais valorizadas de São Paulo, conta com um fluxo superior a 800 mil visitantes por mês. Possui arquitetura inovadora e certificação LEED Gold, contando com uma ABL total de 16.619 mil m² e 149 lojas. Em função da localização privilegiada e da renda per capita da região, o resultado operacional do ativo está em R\$ 2.700/m² ao ano, com pouco menos de 3 anos da inauguração. O shopping é administrado pela Cyrela Comercial Properties.

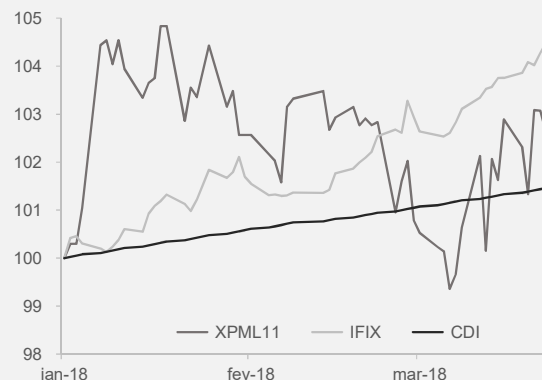
Por fim, o Parque Shopping Belém, também administrado pela Aliansce, está localizado na Rodovia Augusto Montenegro, principal área de desenvolvimento da cidade de Belém e onde estão os maiores lançamentos imobiliários da região. Belém é a segunda maior cidade da região Norte, com uma população de 2,1 milhões de habitantes na região metropolitana. Uma estação de BRT inaugurará em frente ao shopping no 2º semestre de 2018, e duas torres comerciais estão em construção no terreno do shopping. Portanto, é esperado que haja uma melhora relevante nos dados operacionais do shopping ao longo dos próximos anos. O ativo em questão possui ABL de 28.676,0 m² e 134 lojas, contando ainda com potencial de expansão de 19.792 m². O resultado operacional do shopping fica ao redor de R\$ 750/m².

Com base nas receitas e despesas recorrentes, estimamos que o fundo possa distribuir cerca de 6,75% no primeiro ano em termos de proventos, com potencial relevante de crescimento nos próximos anos, dado o aquecimento esperado para economia em um cenário de inflação baixa. Dado que as expectativas do mercado para taxa básica de juros tem sido recorrentemente surpreendidas para baixo, o produto em questão se mostra como uma excelente alternativa.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP ¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M ²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
XPML11	264.010	9.265	108%	3,0%	-	6,5%	6,7%
VISC11	352.046	12.354	112%	14,7%	-	6,7%	7,3%
HGBS11	1.276.538	13.166	102%	8,3%	6,3%	5,8%	6,0%
PQDP11	774.812	20.011	121%	3,7%	37,5%	4,3%	5,1%
ABCP11	1.001.324	14.381	128%	5,0%	17,7%	5,9%	0,0%
MÉDIA	733.746	13.835	114%	6,9%	20,5%	5,8%	5,0%
XPML11/MÉDIA	36%	67%	95%	43%	-	111%	134%

EVOLUÇÃO DA COTA



CARACTERÍSTICAS

Código	XPML11
Categoria Anbima	Renda, Gestão Ativa, Shopping Centers
Categoria XP	Shoppings
Cota	R\$ 103,77
Cota Patrimonial	R\$ 95,81
Classificação de Risco XP²	5
Data de Início	dez-17
CNPJ	28.757.546/0001-00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	3,0%
Div Yield 12M	-
Taxa de Administração (a.a)	0,95%
Taxa de Performance	n.a
Peso IFIX	-
Volume Diário Médio (3M)	R\$931.000

FUNDO: XP Malls

O objetivo do fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.

GESTOR: XP Gestão

Fundada em 2006, a XP Gestão de Recursos é uma empresa do Grupo XP, que reúne a agilidade e a flexibilidade de uma asset independente com a solidez de um grande grupo financeiro. Focada na gestão de Fundos de Investimento, a gestora possui mais de R\$ 9 bilhões sob gestão e mais de R\$ 800 milhões em fundos imobiliários.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável

Cap Rate: Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

Cota: Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

Dividend Yield: média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

Dividend Yield Projetado: Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

Lucro Operacional: Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

Patrimônio Líquido (PL): Ativos Totais menos Passivos Totais

Patrimônio Líquido (PL)/Cota: Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

Performance: Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

Peso no IFIX: Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

Rendimentos: Proventos distribuídos por cota em R\$

TIR: Taxa interna de retorno

Vacância Anunciada: Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

Vacância Financeira: Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

Vacância Física: Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

Valor de Mercado (VM): Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

VM/PL: Valor de mercado/Patrimônio Líquido

Volume Diário: Média diária do volume em R\$

² A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

Equipe de Fundos de Investimento XP

PRODUTOS
Daniel Lemos
Gustavo Pires

SALES
Felipe Manfredini
Leonardo Lombardi
Lucas Brandão

Analista Responsável
José Tibães, CNPI

RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL
Leon Goldberg
Davi Tarabay

DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL
Rafael Quintas
Renato Junqueira
Lauter Ferreira
Tais Campos
Sergio Vailati
Caroline Sampaio
Manuella Passini

ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS
José Tibães, CNPI
Giancarlo Gentiluomo, CGA

Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(s) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br. A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An —
Itaim Bibi - São Paulo-SP
CEP: 04538-132
CNPJ: 02.332.886/0001-04

www.xpi.com.br
www.xpi.com.br/atendimento

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19:30

Ouvidoria: 0800 722 3710
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

