XP Malls FII

Dezembro 2019

asset management / XPML11

Objetivo do Fundo:

O XP Malls FII 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 de shopping centers, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo:
28/12/2017

CNPJ:
28.757.546/0001-00

Código B3:
XPML11

Patrimônio Líquido:
R$ 1.889.981.397

Quantidade Cotistas:
154.630

ISIN:
BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
BTG Pactual Serviços S.A DTVM

Taxa de Administração:
0,55% a.a., resultado do desconto de 0,20% aplicado na taxa de gestão, válido até out/20 por decisão do gestor. Regulamento prevê taxa de 0,75% a.a escalonado.

Taxa de Performance:
20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:
IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:
Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

Em novembro de 2019 o portfólio do XP Malls manteve a tendência verificada durante todo o ano de crescimento dos indicadores operacionais, ainda que, conforme tem sido divulgado, em patamar de crescimento percentual mais baixo do que os verificados até agosto.

O Catarina Fashion Outlet segue como o destaque do portfólio e, sendo o principal shopping do Fundo, seus indicadores contribuem ativamente para que o XP Malls apresente sólidos números mês após mês. Em novembro, o Shopping Bela Vista e o Parque Shopping Belém também tiveram performance relevante.

O Fundo apresentou um SSS (Vendas Mesmas Lojas) de 9,6% no mês e acumula 8,7% de crescimento no ano. O SSR (Alugueis Mesmas Lojas) atingiu 8,7% de crescimento no mês e acumula alta de 7,9% em 2019. Inadimplência líquida e descontos sobre o faturamento seguem em níveis baixos, tendo acumulado no ano 0,8% e 1,1% respectivamente.

No dia 03/01/2020 foi concluída aquisição de 18,71% do Internacional Shopping Guarulhos em transação que representou um desembolso de aproximadamente R$ 308 milhões para o Fundo.

O XP Malls foi o fundo mais líquido da B3 em 2019.

Distribuição de Rendimentos

No dia 16/12/19 o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0,52[1] por cota, com pagamento em 23/12/19 para os detentores de cotas em 16/12/19.

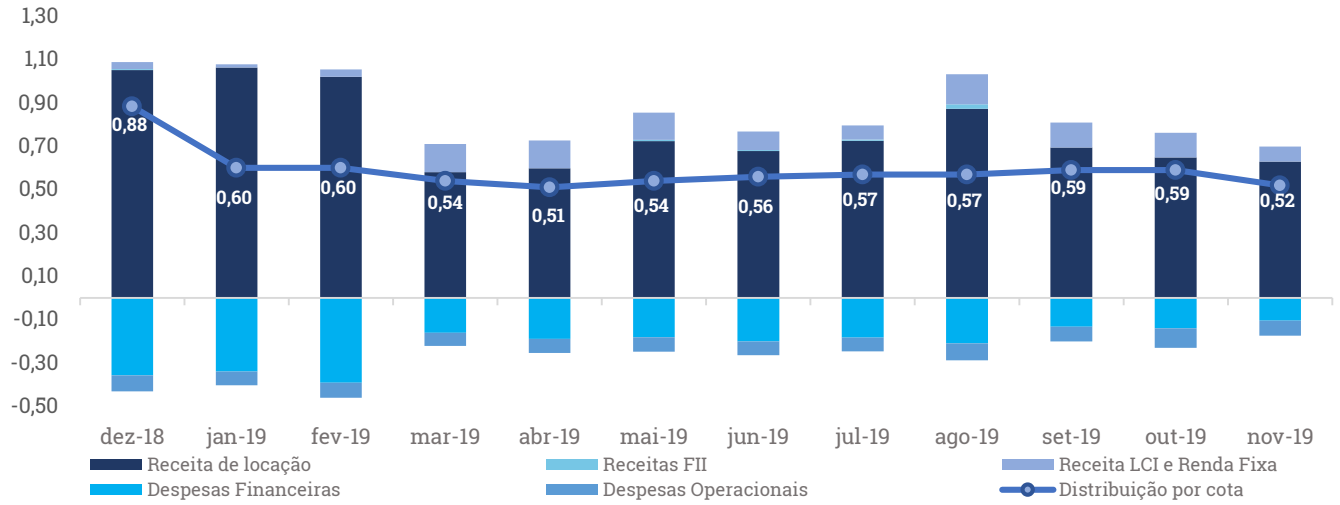
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	nov-19	2019	12 meses
Receitas[2]	**12.730.480**	**91.284.831**	**96.709.966**
Receita Imobiliária	11.459.710	79.903.245	85.146.346
Receitas FII	0	346.243	370.557
Receita LCI / Renda Fixa	1.270.771	11.035.344	11.193.063
Despesas[3]	**-3.162.836**	**-27.827.071**	**-29.978.464**
Despesas Operacionais	-1.250.854	-7.859.074	-8.228.984
Despesa Financeira	-1.911.983	-19.967.996	-21.749.480
Resultado	**9.567.644**	**63.457.761**	**66.731.502**
Rendimento distribuído	**9.467.995**	**62.070.001**	**65.343.742**
Distribuição média / cota	**0,52**	**0,56**	**0,59**
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	**-**	**1.279.380**	**1.279.380**

[1]Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R$0,52. [2]Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfolio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. [3]Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, custódia, gestão e escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, IR sobre ganho de capital, etc; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com o CRI emitido em out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18).

Código promocional On Stores Cidade São Paulo: XPML11

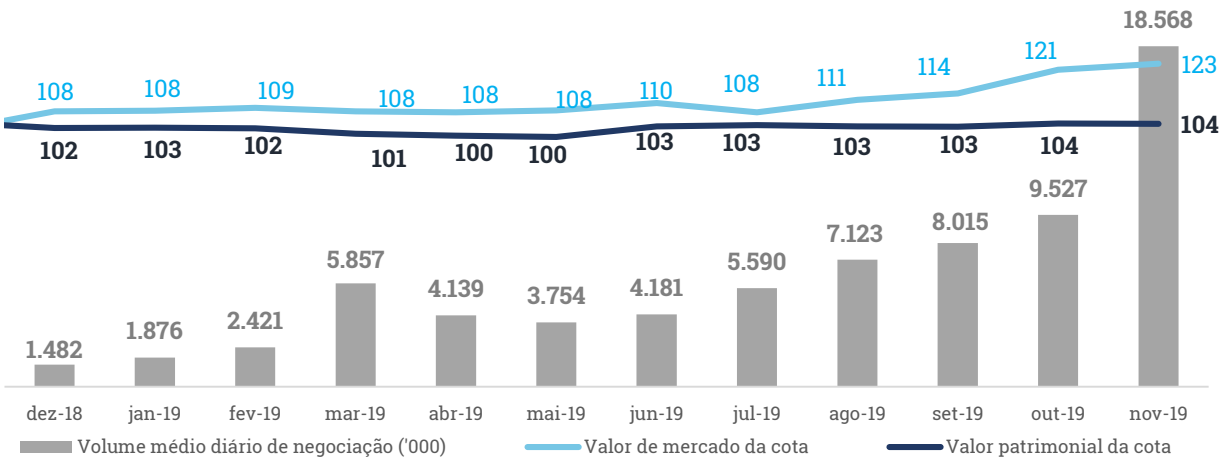
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[1] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[1] O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 12 meses:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em dez/19, ocorreram 2.287.024 negociações, movimentando um volume de R$ 299,3 milhões, uma pequena queda em relação ao volume do mês anterior e a primeira após 6 meses consecutivos de crescimento. **O XP Malls foi o fundo mais líquido da B3 em 2019.**

A liquidez média diária na bolsa no mês de dez/19 foi de R$ 15,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o ano a R$ 137,00 por cota.

XP Malls FII	dez-19	2019
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R$	299.307.673	1.793.327.976
Número de Negócios	2.287.024	15.455.546
Giro (% do total de cotas)*	12,6%	84,9%
Valor de mercado		R$ 2.494.452.571
Quantidade de cotas		18.207.683

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 18.207.683 cotas contemplando até a 5ª emissão do Fundo.

Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

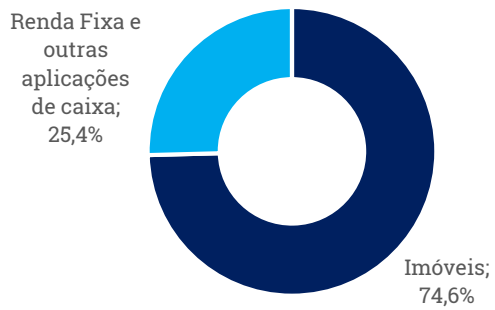
XP Malls FII	nov-19 [1]	2019 [2]	12 meses [3]
Patrimônio Líquido Mercado	1.889.981.397	1.109.578.552	1.059.680.914
Valor Patrimonial da Cota	103,80	102,28	102,30
Cota XPML11	123,00	111,56	111,25
Ganho de capital bruto	1,65%	14,10%	20,88%
TIR Bruta (% a.a.)[4]	17,75%	22,77%	28,95%
Retorno Total Bruto	2,07%	21,16%	30,22%
IFIX	3,40%	22,75%	25,52%
Diferença vs IFIX	-1,33%	-1,58%	4,70%

[1]Valor de fechamento. [2]Média do período. [3]Média do período. [4]Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2018 e 30 de novembro de 2018, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2019.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



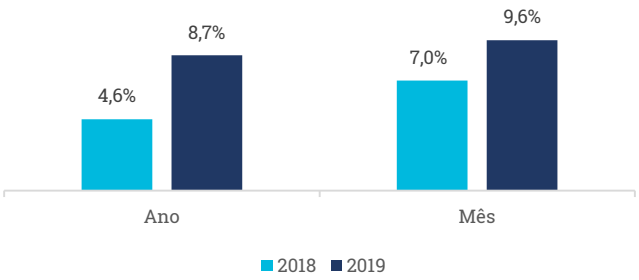
Fonte: XP Asset Management

Nos dias 01/11/19 e 06/11/19 o Fundo recebeu os valores de R$ 153 milhões e R$ 80 milhões respectivamente, referentes à liquidação das sobras e do volume adicional da oferta da 5ª emissão de cotas. Com isso, o percentual em renda fixa aumentou no final do mês e se manteve neste nível durante dezembro.

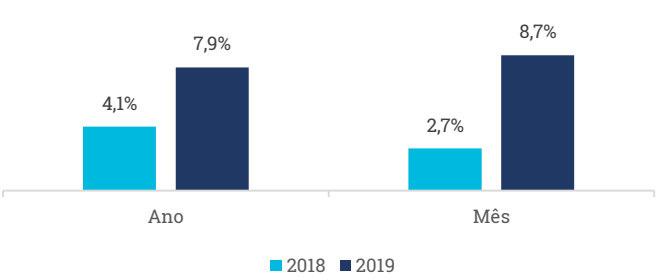
O Fundo anunciou no dia 03/01/2020 a aquisição de participação de 18,71% no Internacional Shopping Guarulhos pelo valor de aproximadamente R$ 308 milhões, de modo que, em janeiro, a proporção entre caixa e ativos imobiliários sofrerá significativa variação.

Indicadores Operacionais

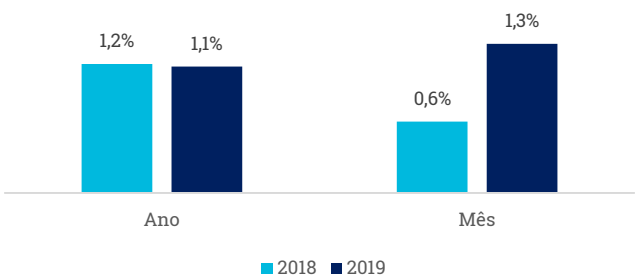
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



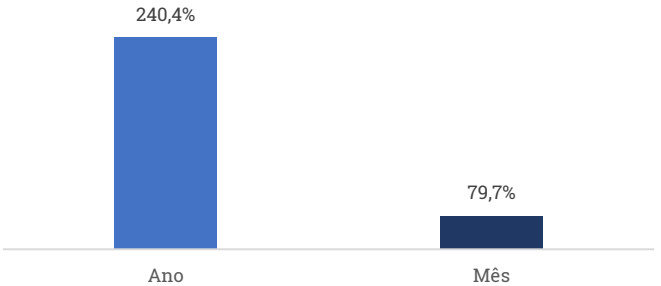
Same Store Rent (SSR) – Alugueis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento

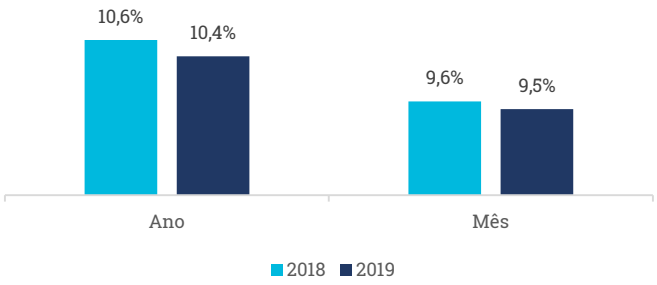


Vendas Totais (variação anual)

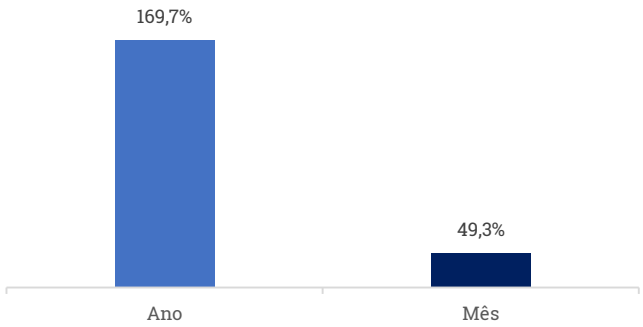


Fonte: XP Asset Management

Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

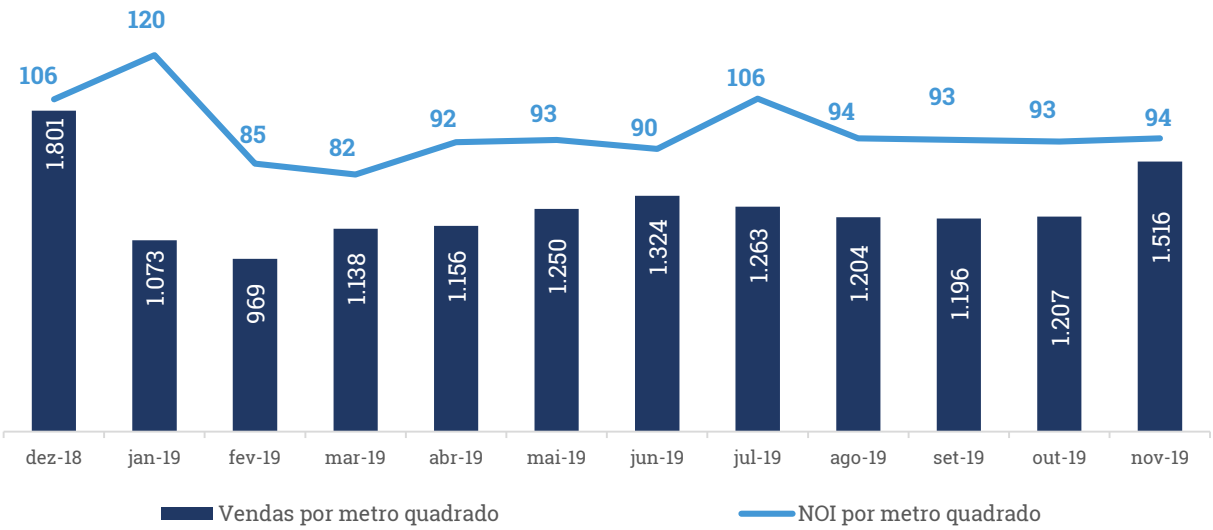


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	nov-19	2019	12 meses
ABL Total (m^2)	319.031	262.844[1]	260.286[1]
ABL Próprio (m^2)	95.581	72.770[1]	71.898[1]
Vendas Totais (R$)[2]	506.697.458	3.753.994.244	4.210.000.383
Vendas Totais/m^2 média (R$)	1.516	1.209	1.258
NOI Caixa (R$) médio	8.940.837	6.882.217	6.859.049
NOI Caixa/m^2 (R$) médio	94	95	96
Vacância (% ABL) média	3,7%	3,2%	3,2%
Inadimplência Líquida (%)	-0,1%	0,8%	0,8%

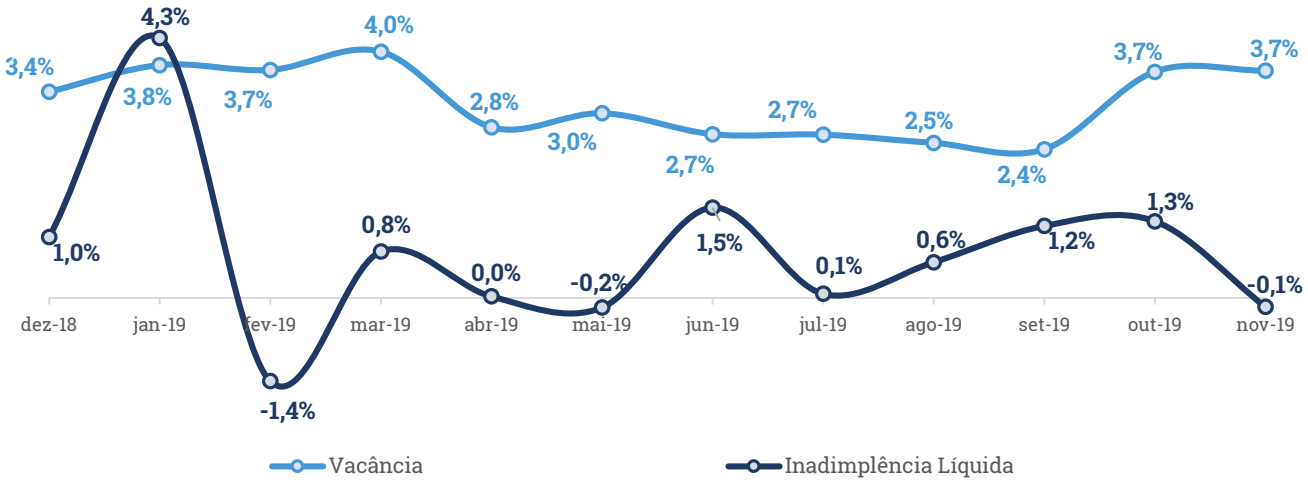
ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido pela ABL total. 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.
[1] Média do período. [2] Vendas totais de 100% dos shoppings. Fonte: XP Asset Management

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R$) por m² e do NOI Caixa (R$) por m² considerando todas as linhas de receita dos empreendimentos.



Fonte: XP Asset Management

Abaixo, é demonstrada a evolução mensal da vacância (% da ABL) e da inadimplência líquida (%) do portfólio do Fundo.



Fonte: XP Asset Management

Perguntas e Respostas

Aquisição CRI JHSF Malls (novo shopping) | Expansão Catarina Fashion Outlet | Internacional Shopping Guarulhos

No dia 10/12/2019 foi anunciada a aquisição de R$ 120 milhões de CRI pelo XP Malls. O CRI possui como devedor final a JHSF Malls, sócia do XP Malls em 5 empreendimentos (Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, Shopping Ponta Negra, Cidade Jardim Shops). O CRI terá uma remuneração mensal de 100% do CDI, de modo que esta parcela do caixa do XP Malls passará a ter uma eficiência maior do que um investimento em renda fixa, visto que o Fundo possui isenção fiscal ao investir em CRI.

O CRI teve como destinação de recursos a aquisição de CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) que posteriormente serão vinculados a terrenos onde será desenvolvido um novo projeto comercial com cerca de 12.800 m² de ABL. Os terrenos estão localizados em região nobre de São Paulo, na avenida Brigadeiro Faria Lima, e o empreendimento a ser desenvolvido seguirá a tendência dos demais do grupo JHSF na cidade, com público alvo AAA e mix qualificado.

Durante o período das obras o XP Malls receberá a receita financeira do investimento em CRI. Com a conclusão das obras, das demais condições precedentes e consequente inauguração do empreendimento, o XP Malls passará a deter participação equivalente a um percentual do ativo. Esta participação será o resultado do investimento inicial feito por meio do CRI dividido pelo volume total que vier a ser gasto no desenvolvimento do projeto.

No dia 20/12/2019 foi oficialmente anunciada a expansão do Catarina Fashion Outlet por parte do XP Malls e de seu sócio no empreendimento, a JHSF Malls. A expansão custará aproximadamente R$ 170 milhões, sendo o Fundo responsável por 32% deste custo. O Fundo já pagou R$ 14,5 milhões referente à sua participação no projeto.

A expansão será desenvolvida em duas fases, sendo a primeira com cerca de 25.500 m² de ABL, onde serão adicionadas 155 novas operações ao shopping, com foco em experiência, lazer (será inaugurado um cinema no shopping), entretenimento e alimentação, com o objetivo de tornar a permanência dos clientes mais longa e agradável.

As obras desta primeira fase serão iniciadas no primeiro trimestre de 2020. A segunda fase será avaliada oportunamente pelos sócios no empreendimento e vai levar em consideração a comercialização do shopping bem como o sucesso da primeira fase, prevista para ser inaugurada em 2021.

No dia 03/01/2020 o XP Malls anunciou a aquisição de 18,71% do Internacional Shopping Guarulhos. Mais detalhes serão fornecidos no próximo relatório mensal.

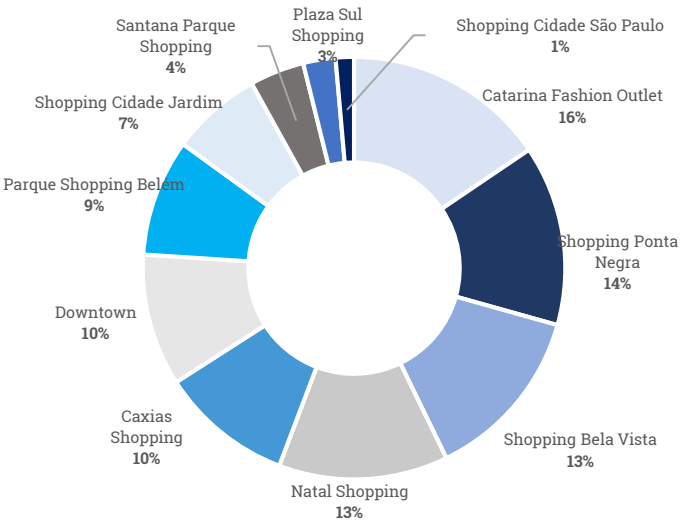
Shopping Centers

Carteira

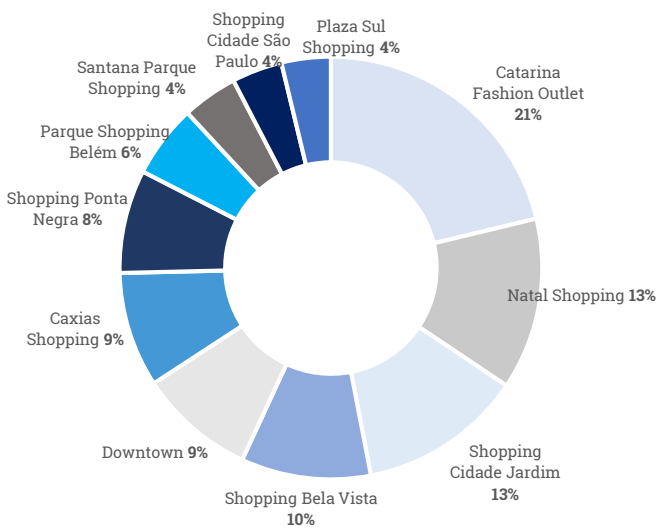
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 *shopping centers*, sendo 11 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 319.031 m² e aproximadamente 1.700 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 95.581 m², sem considerar o Internacional Shopping Guarulhos adquirido em janeiro/20.

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfolio investido em quantidade de shopping centers, em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.

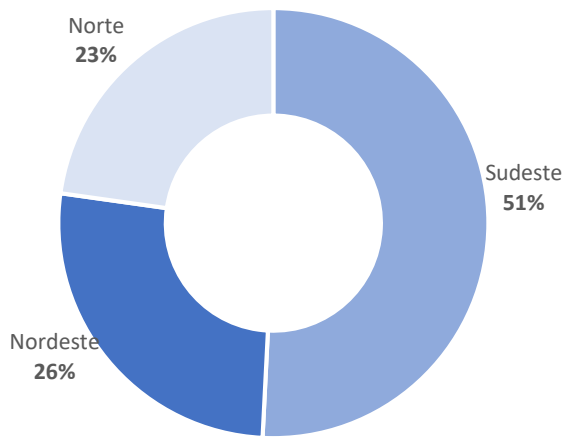
Shopping Centers (% de ABL)



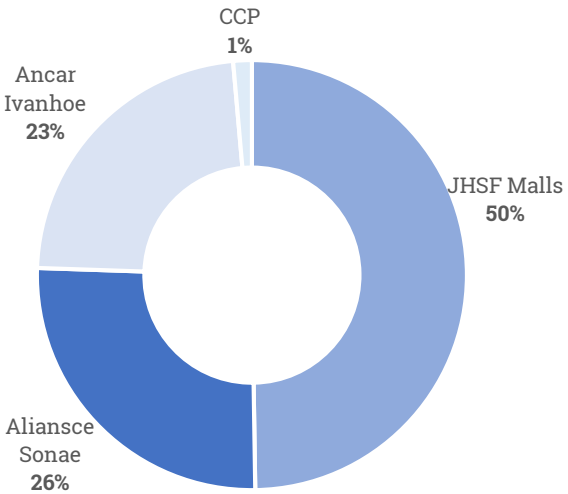
Shopping Centers (% NOI XP Malls nov/19)



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Ativos Imobiliários

São Roque, SP
Catarina Fashion Outlet

Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**29.529 m²**
Qtde. lojas:	**134**
Participação:	**49,99%**
Inauguração:	**2014**

São Paulo, SP
Santana Parque Shopping

R. Conselheiro Moreira de Barros, 2780

Administrador:	**Aliansce Sonae**
ABL Total:	**26.496 m²**
Qtde. lojas:	**164**
Participação:	**15,00%**
Inauguração:	**2007**

São Paulo, SP
Plaza Sul Shopping

Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador:	**Aliansce Sonae**
ABL Total:	**23.400 m²**
Qtde. lojas:	**207**
Participação:	**10,00%**
Inauguração:	**1994**

Rio de Janeiro, RJ
Downtown (varejo dos blocos 5, 7 e 17)

Avenida das Américas, 500

Administrador:	**Ancar Ivanhoe**
ABL Total:	**9.594 m²**
Qtde. lojas:	**57**
Participação:	**Blocos 5, 7, 17**
Inauguração:	**1998**

Salvador, BA
Shopping Bela Vista

Alameda Euvaldo Luz, 92

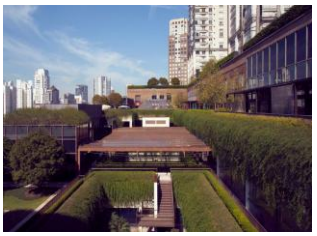
Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**51.186 m²**
Qtde. lojas:	**180**
Participação:	**24,99%**
Inauguração:	**2012**

Manaus, AM
Shopping Ponta Negra

Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**32.834 m²**
Qtde. lojas:	**108**
Participação:	**39,99%**
Inauguração:	**2013**

São Paulo, SP
Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**39.012 m²**
Qtde. lojas:	**192**
Participação:	**16,99%**
Inauguração:	**2008**

São Paulo, SP
Shopping Cidade São Paulo

Av. Paulista, 1.230

Administrador:	**CCP**
ABL Total:	**16.637 m²**
Qtde. lojas:	**150**
Participação:	**8,00%**
Inauguração:	**2015**

São Paulo, SP
Cidade Jardim Shops*

Rua Haddock Lobo, 1638

Administrador:	**JHSF**
ABL Total ~:	**4.500 m²**
Qtde. lojas ~:	**75**
Participação:	**30,00%**
Inauguração*:	**2020**

Duque de Caxias, RJ
Caxias Shopping

Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador:	**Aliansce Sonae**
ABL Total:	**28.075 m²**
Qtde. lojas:	**125**
Participação:	**35,00%**
Inauguração:	**2008**

Natal, RN
Natal Shopping

Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador:	**Ancar Ivanhoe**
ABL Total:	**28.186 m²**
Qtde. lojas:	**170**
Participação:	**45,00%**
Inauguração:	**1992**

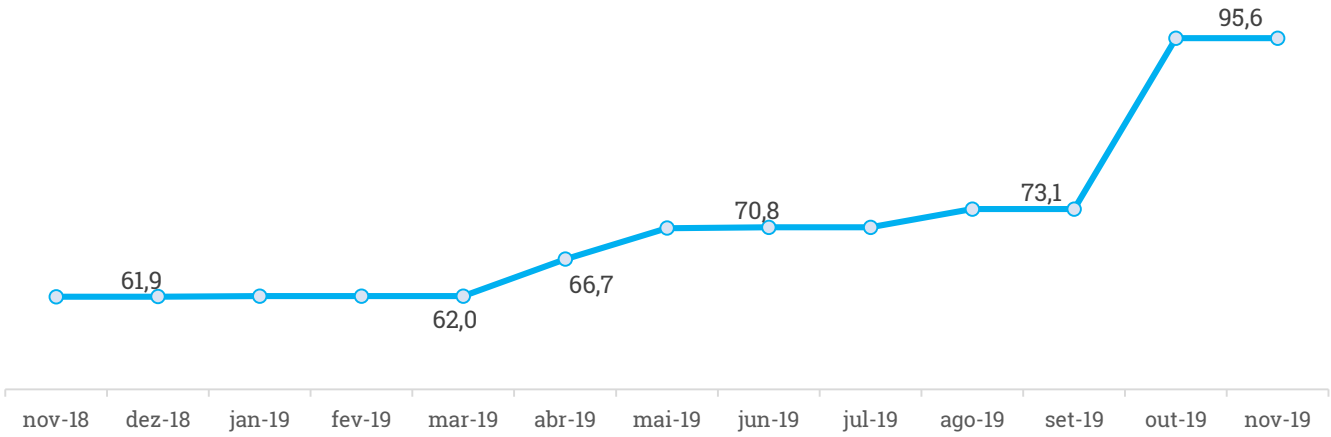
Belém, PA
Parque Shopping Belém

Rodovia Augusto Montenegro, 4.300

Administrador:	**Aliansce Sonae**
ABL Total:	**34.084 m²**
Qtde. lojas:	**135**
Participação:	**25,00%**
Inauguração:	**2012**

**Em construção – inauguração prevista para o 2º trimestre de 2020*

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Linha do Tempo das aquisições do XP Malls

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária