XP Malls FII

Junho 2020

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$ 1.950.999.654

Quantidade Cotistas:
209.444

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

O Fundo voltou a realizar distribuição de rendimentos após três meses com uma política de retenção que visava a proteção do caixa e do resultado acumulado para fazer frente às obrigações dos empreendimentos durante a pandemia. Ainda com uma distribuição baixa quando comparada ao cenário pré-COVID, acreditamos que nos próximos meses a tendência será positiva com uma retomada gradual das operações, com fluxo de pessoas e vendas crescentes.

Adicionalmente, conforme informado nos últimos relatórios, em maio, o XP Malls teve o primeiro mês sem o pagamento de qualquer despesa financeira relacionada ao seu CRI, o que contribuiu positivamente para o resultado e será mantido para os próximos meses, sendo o retorno dos pagamentos relacionados ao CRI apenas em agosto/21.

Os indicadores operacionais do Fundo, por sua vez, foram todos zerados, em função novamente do fechamento provisório dos shoppings no mês de maio, mês de competência desde relatório. Com isso, suprimimos temporariamente a seção sobre os indicadores trazendo uma informação relevante neste momento, da inadimplência dos condomínios, tanto de forma relativa ao seu faturamento quanto financeira.

A exemplo dos últimos meses, apresentamos na página 4 uma Seção Extraordinária com os impactos e informações da crise do COVID-19 relacionados ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/06/20 o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0,27[1] por cota, com pagamento em 25/06/20 para os detentores de cotas em 18/06/20.

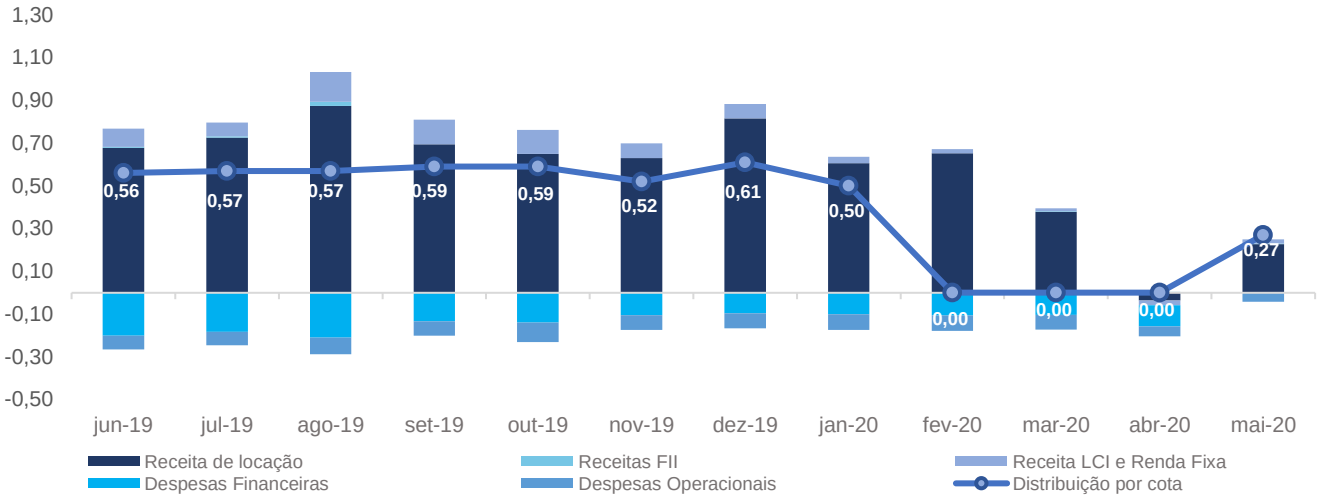
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	Mai-20	Ano	12 meses
Receitas[2]	**4.543.383**	**34.542.333**	**109.519.632**
Receita Imobiliária	4.145.305	33.306.679	99.629.962
Receitas FII	57.964	169.242	457.993
Receita LCI / Renda Fixa	340.114	1.066.413	9.431.677
Despesas[3]	**-760.485**	**-12.934.489**	**-32.608.707**
Despesas Operacionais	-760.485	-5.476.380	-12.131.577
Despesa Financeira	-	-7.458.110	-20.477.130
Resultado	**3.782.897**	**21.607.844**	**76.910.925**
Rendimento distribuído	**4.916.074**	**14.019.916**	**66.885.776**
Distribuição média / cota	**0,27**	**0,15**	**0,40**
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	**-**	**-**	**1.177.382**

[1] Valor do rendimento por cota, de R$ 0,27. [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

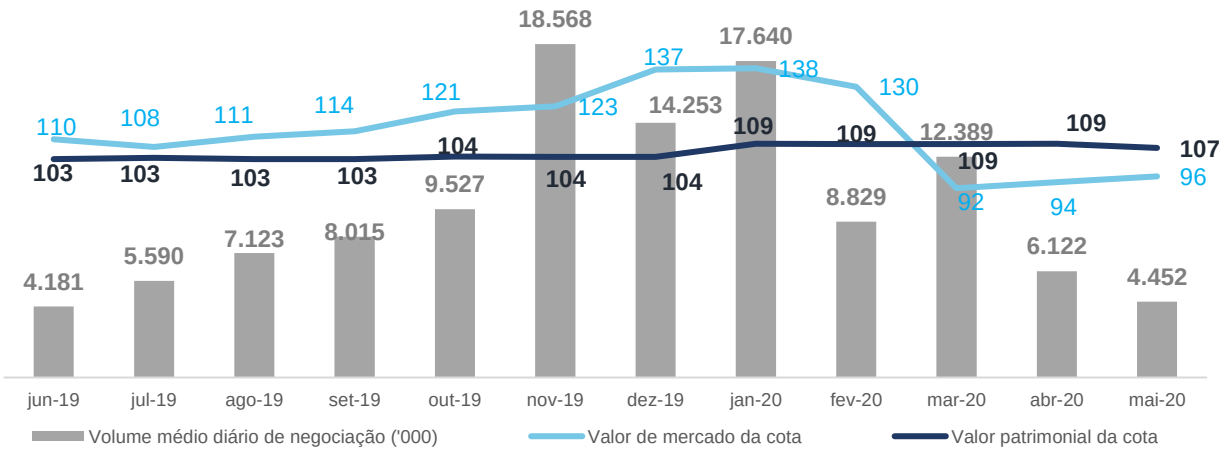
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[1] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[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 jun/20, após dois meses de queda no volume, as negociações tiveram um aumento de 16% comparado ao mês anterior.

No mês, ocorreram 1,032 milhão de negociações, movimentando um volume de R$ 109 milhões.

A liquidez média diária na bolsa no mês de jun/20 foi de R$ 5,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 103,90 por cota, maior fechamento mensal desde fev/20.

XP Malls FII	Jun-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R$	108.978.546	1.140.032.103	2.483.434.292
Número de Negócios	1.032.635	10.010.720	20.980.793
Giro (% do total de cotas)*	5,7%	55,0%	116,9%
Valor de mercado			R$ 1.891.778.264
Quantidade de cotas			18.207.683

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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

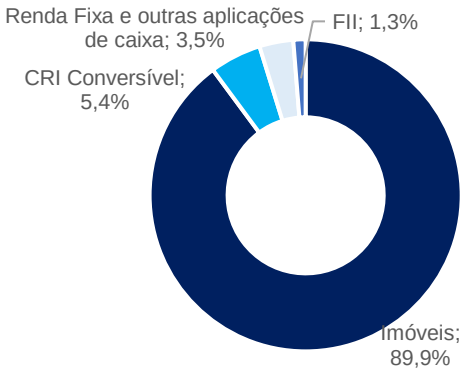
XP Malls FII	Mai-20 [1]	12 meses [2]
Patrimônio Líquido Mercado	**1.950.999.654**	**1.674.241.323**
Valor Patrimonial da Cota	**107,15**	**105,46**
Cota XPML11	**96,33**	**114,52**
Ganho de capital bruto	2,24%	-10,91%
TIR Bruta (% a.a.)[3]	4,29%	-3,20%
Retorno Total Bruto	**2,52%**	**-6,65%**
IFIX	**1,80%**	**3,84%**
Diferença vs IFIX	**0,71%**	**-10,49%**

[1]Valor de fechamento. [2]Média do período. [3]Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Mai-20" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de maio de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de maio de 2020.

Portfólio

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

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



Fonte: XP Asset Management

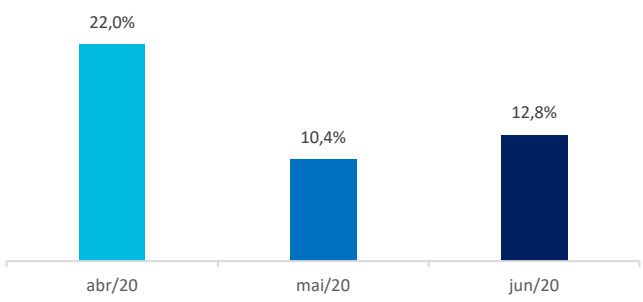
O gráfico ao lado demonstra o percentual em cada tipo de ativo que o XP Malls detinha no final de maio/20.

O Fundo apresenta hoje a grande maioria de seus ativos concentrada nos imóveis que compõem sua carteira, somando 90% no final do mês de maio/20. Considerando ainda o CRI Conversível, o Fundo chega a mais de 95% de sua carteira atual em imóveis.

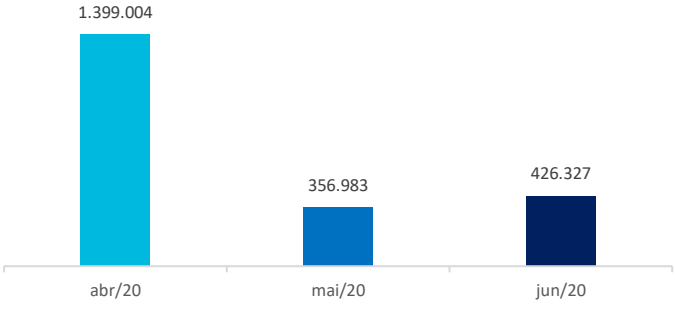
Novamente, o Fundo fez um pequeno aumento com relação ao mês anterior nas alocações táticas em FIIs, sendo estes fundos imobiliários multi-ativos do setor de shopping centers.

Indicadores Operacionais – Condomínios dos Shoppings

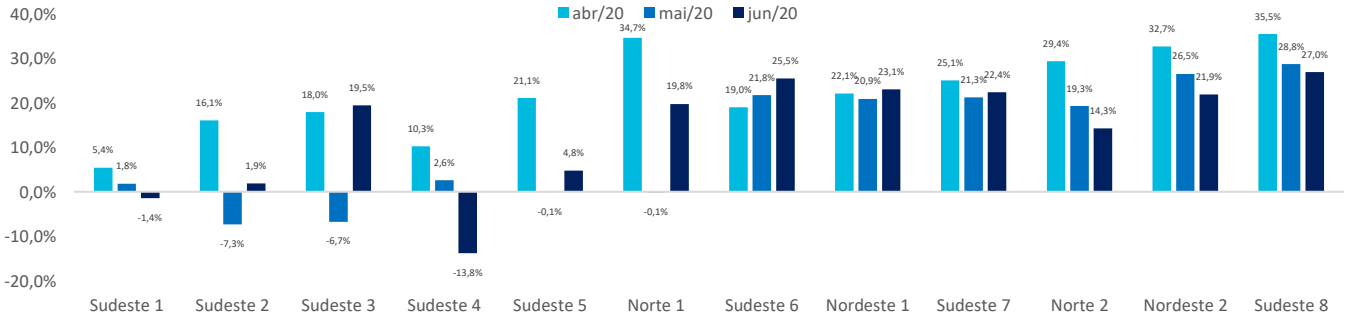
Inadimplência Condominial Consolidada (%)



Inadimplência Condominial Consolidada (R$)



Inadimplência Condominial dos shoppings (%)



Fonte: XP Asset Management

Seção Extraordinária – Impactos da crise do COVID-19 no XP Malls

Inadimplência dos Condomínios dos Shopping Centers:

No primeiro mês após o início da crise, registramos uma inadimplência abaixo da esperada e da média da indústria, apesar de ter sido bastante alta quando comparada com um mês sem impactos do COVID-19. A inadimplência líquida dos condomínios (somando encargos comuns e específicos) do Fundo no mês de abril foi de 22,0%.
Diferente do esperado inicialmente, de forma surpreendente e trazendo certo otimismo, a inadimplência dos condomínios do Fundo no mês de maio foi significativamente menor do que a de abril, ainda mais se considerado o valor financeiro desta inadimplência, visto que todos os shoppings, sem exceção, tiveram uma diminuição drástica no custo condominial dos empreendimentos com quedas de até 60% no valor do condomínio comparado ao período anterior ao COVID-19. O XP Malls encerrou o mês de maio com uma inadimplência de 10,4% nos seus condomínios.
Já em junho, com a estabilização de um nível baixo de vendas e fluxo de pessoas, os shoppings mantiveram uma performance similar ao mês anterior com uma inadimplência de seus condomínios em 12,8%, sendo positivo o volume financeiro desta inadimplência que, mesmo com a reabertura dos empreendimentos e um custo condominial sensivelmente maior, ficou muito próximo ao do mês anterior.

Ativos do Fundo:

Durante os meses de abril e maio, conforme instruído pelas autoridades competentes em função dos efeitos do COVID-19, todos os 12 shoppings do portfólio do XP Malls permaneceram fechados, mantendo abertas apenas operações de serviços essenciais para a população. Os shoppings Ponta Negra (em Manaus) e Catarina Fashion Outlet (em São Roque, próximo à São Paulo), foram os primeiros que tiveram suas reaberturas permitidas, com uma série de restrições, respectivamente nos dias 01/junho e 03/junho. Ainda na primeira semana de junho, no dia 06, foi reaberto o Parque Shopping Belém.
Nos dias 11 e 12/junho outros sete shoppings do Fundo foram reabertos (Shopping Cidade Jardim, Shopping Cidade São Paulo, Santana Parque Shopping, Plaza Sul Shopping e Downtown no dia 11/junho; Internacional Shopping e Caxias Shopping no dia 12/junho). Neste momento, permanecem fechados desde meados de março, o Shopping Bela Vista e o Natal Shopping.

Distribuição de Rendimentos:

Desde o início da pandemia estivemos acompanhando o desenvolvimento desta no Brasil e no setor de shoppings e conforme foram anunciados os fechamentos das unidades, o Fundo teve uma postura defensiva de não distribuir dividendos nos três primeiros meses para fazer frente às eventuais necessidades de aportes nos condomínios, uma vez que não havia visibilidade sobre o prazo de manutenção dos empreendimentos fechados. Desta forma, os rendimentos referentes aos resultados de fevereiro/20, março/20 e abril/20 foram retidos pelo Fundo de modo a manter um fôlego para fazer frente às demandas dos seus empreendimentos. No último mês, em função das reaberturas que tivemos nos shoppings do portfólio e de uma perspectiva um pouco melhor da indústria de shoppings no Brasil, o Fundo fez uma distribuição de R$ 0,27/cota referente ao resultado de maio/20. No próximo mês, será distribuído o valor remanescente referente ao mínimo obrigatório de 95% do resultado caixa do semestre.

A tendência para o próximo trimestre é que novas isenções e/ou descontos sejam concedidos aos lojistas visto o estágio inicial de reabertura e recuperação dos empreendimentos, até que as vendas retornem para um patamar mais saudável. A prioridade neste momento é pela manutenção da taxa de ocupação dos shoppings em níveis saudáveis, por isso alguma redução no resultado de curto prazo com o objetivo de preservá-lo no médio-longo prazo pode ser vista nos próximos meses.

Amortização Antecipada do CRI do XP Malls:

No dia 24/03 o Fundo amortizou antecipadamente R$ 40 milhões de seu endividamento (CRI). Desta forma, apenas em agosto/2021 o Fundo voltará a ter desembolsos relacionados a este CRI. Veja o Fato Relevante sobre o assunto. Neste mês já foi possível verificar o impacto positivo que esta amortização gerou para as despesas do Fundo. O valor das despesas mensais caiu aproximadamente 70% com uma carência que será mantida até julho/21.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial do XP Malls tinha o valor de R$ 107,15 no dia 31/05/2020. Este valor é derivado das posições em caixa, imóveis, obrigações e demais ativos. Abaixo, a Gestora mostra uma sensibilidade da cota à mercado, negociada na B3, comparada à cota patrimonial atual:

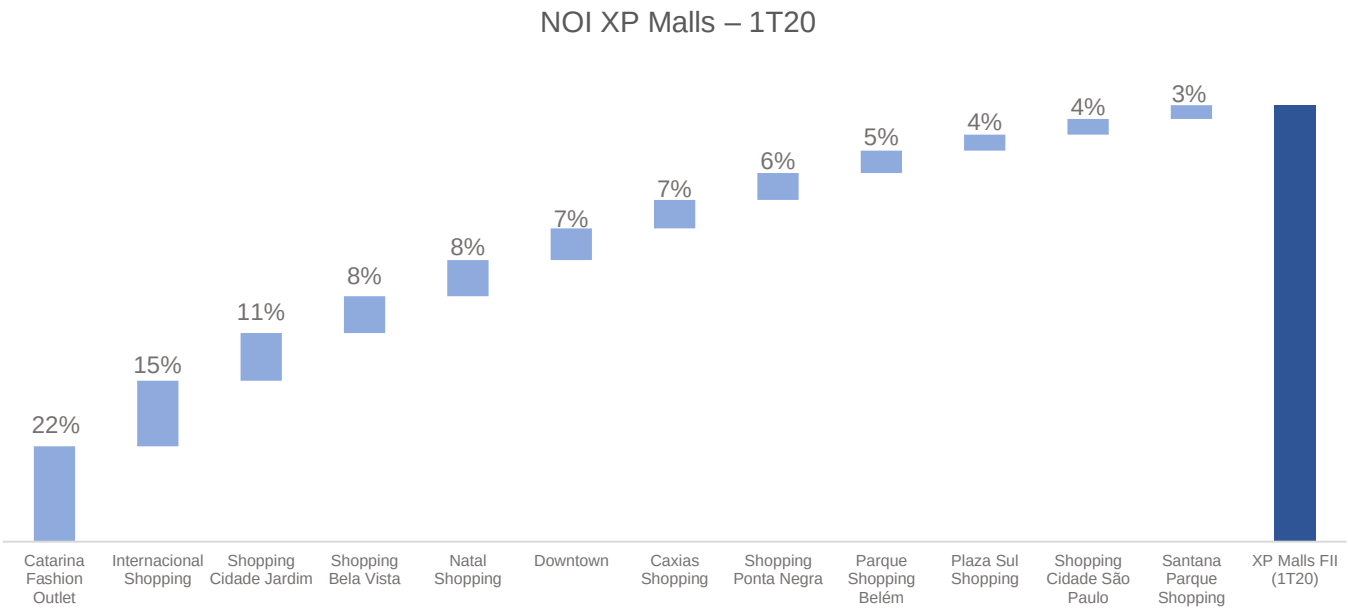
Cota @ Mercado - R$ por cota	R$ 85,72	R$ 96,44	R$ 107,15	R$ 117,87	R$ 128,58
% cota patrimonial	-20%	-10%	0%	10%	20%

Shopping Centers

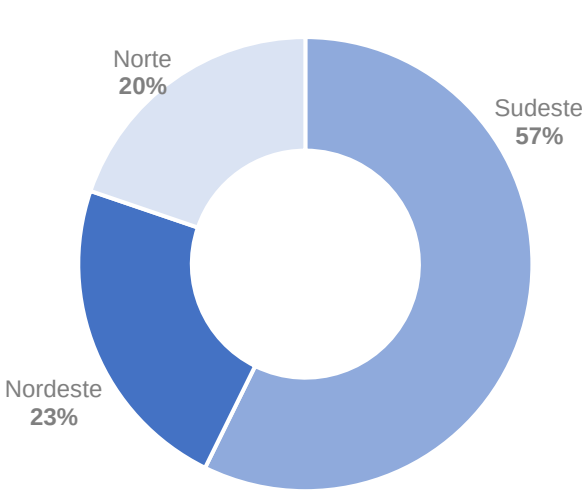
Carteira

Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 13 *shopping centers*, sendo 12 em operação, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 399.374 m² e aproximadamente 2.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 110.063 m².

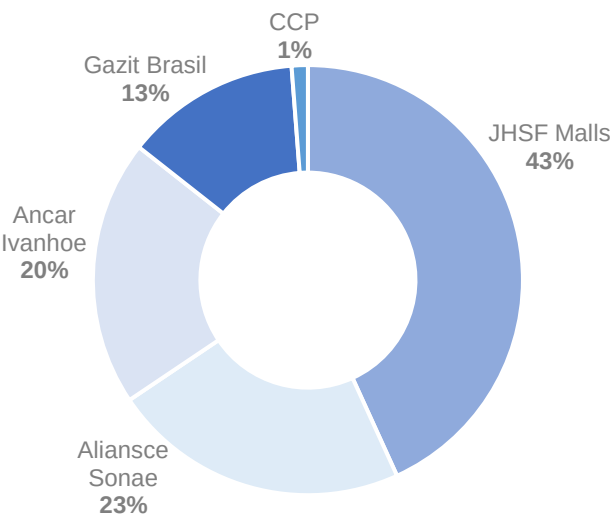
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfolio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo no primeiro trimestre de 2020, antes do fechamento provisório dos shoppings, em administradores e por região do país.



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers em Operação

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**

Guarulhos, SP
Internacional Shopping

Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador:	**Gazit**
ABL Total:	**77.080 m²**
Qtde. lojas:	**354**
Participação:	**18,71%**
Inauguração:	**1998**

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

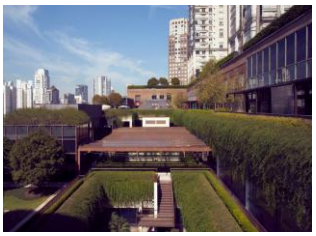
Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**51.186 m²**
Qtde. lojas:	**180**
Participação:	**24,99%**
Inauguração:	**2012**

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
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**

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**

Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

Parque Shopping Belém (PA)

Natal Shopping (RN)

Shopping Bela Vista (BA)

Shopping Ponta Negra (AM)

Caxias Shopping (RJ)

Downtown (RJ)

Catarina Fashion Outlet (SP)

Internacional Shopping (SP)

Shopping Cidade Jardim (SP)

Santana Parque Shopping (SP)

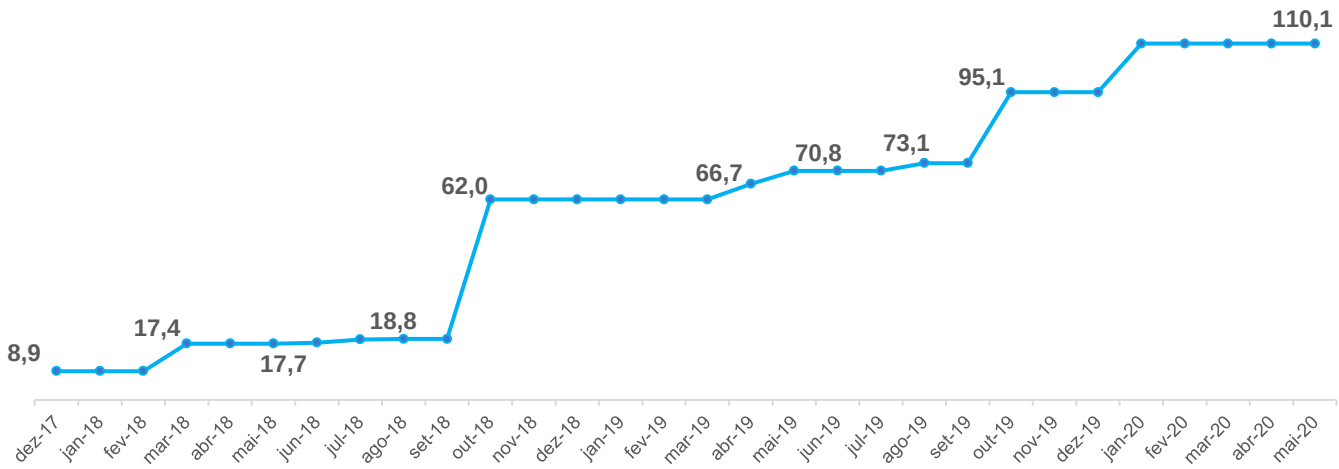
Cidade Jardim Shops* (SP)

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

Shopping Cidade São Paulo (SP)

Plaza Sul Shopping (SP)

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