XP Malls FII

Agosto 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$ 2.031.271.173

Quantidade Cotistas:
229.438

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 mês de julho de 2020 foi o primeiro mês que encerrou com todos os ativos do XP Malls reabertos, após o período em que estiveram fechados durante a pandemia do COVID-19. Mesmo assim, o Natal Shopping e o Shopping Bela Vista tiveram suas operações retomadas apenas no final do mês, o que contribuiu para que em julho os números operacionais e financeiros dos shoppings ainda fossem tímidos. As primeiras informações que temos sobre agosto são mais positivas, com todos os shoppings abertos desde o início do mês e principalmente com a retomada das operações por 8h em São Paulo, o portfólio do XP Malls tem todas as condições para iniciar sua recuperação, que deverá ser gradual ao longo dos próximos meses.

Em julho, o Fundo voltou a ter um resultado positivo, depois de um 2º trimestre com resultados negativos. A distribuição foi de apenas R$ 0,03/cota, o que indica a dificuldade que os shoppings do portfólio ainda enfrentaram no mês. A expectativa é que os valores aumentem ao longo do processo de retomada, mas ainda é prematuro fazermos qualquer revisão de cenário ou traçarmos uma expectativa para o final do ano. Alguns shoppings já almejam trabalhar com o orçamento original de 2020 para os últimos meses do ano, enquanto outros não terão essa capacidade. Agora, todos trabalham na revisão dos cenários e na projeção para 2021, o que poderá trazer mais clareza para o Fundo e possibilitará uma maior visibilidade sobre como será o crescimento do próximo ano.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/08/20 o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0,03000000[1] por cota, com pagamento em 25/08/20 para os detentores de cotas em 18/08/20.

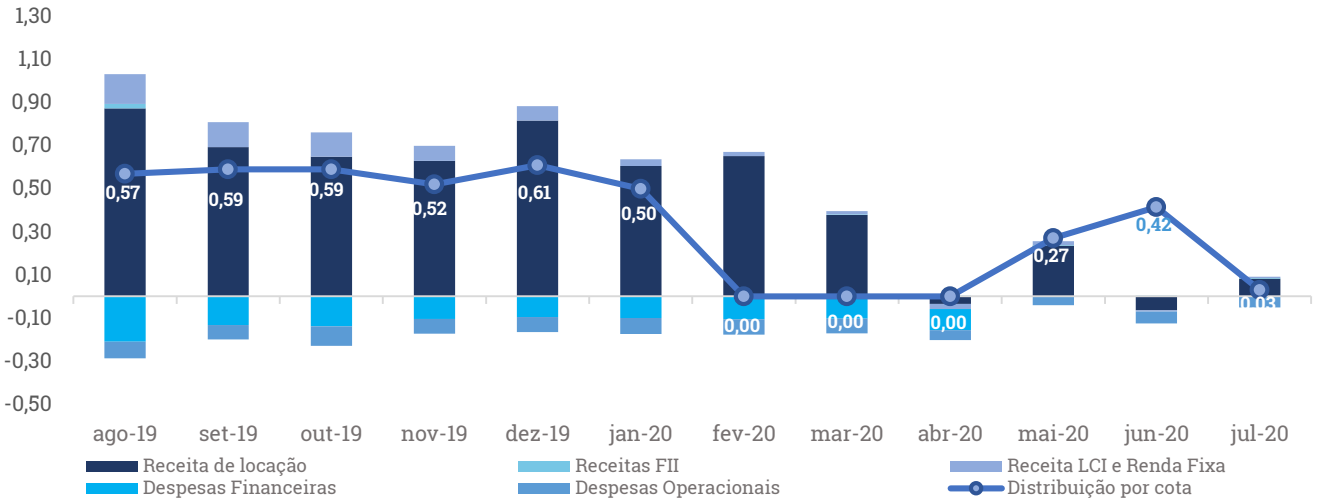
Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição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

Fluxo Financeiro	Jul-20	Ano	12 meses
Receitas[2]	**1.649.451**	**35.092.946**	**95.233.831**
Receita Imobiliária	1.494.523	33.761.571	86.769.074
Receitas FII	55.712	280.666	470.978
Receita LCI / Renda Fixa	99.216	1.050.709	7.993.778
Despesas[3]	**-934.813**	**-14.867.570**	**-29.693.869**
Despesas Operacionais	-934.813	-7.409.461	-12.854.089
Despesa Financeira	-	-7.458.110	-16.839.780
Resultado	**714.638**	**20.225.376**	**65.539.962**
Rendimento distribuído	**546.230**	**22.123.292**	**64.271.154**
Distribuição média / cota	**0,03**	**0,17**	**0,34**
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	-	-	**1.177.382**

[1] Valor do rendimento por cota, de R$ 0,03. [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

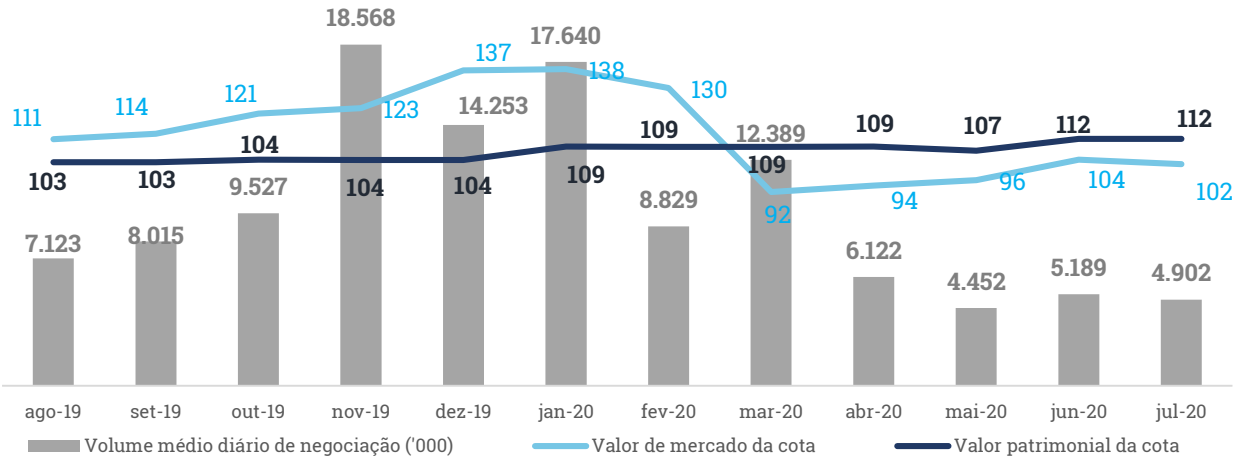
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[1] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[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.

No mês, ocorreram 1,309 milhão de negociações, movimentando um volume de R$ 141 milhões, um aumento de 37% comparado ao mês anterior. A liquidez média diária na bolsa no mês de ago/20 foi de R$ 6,7 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 106,39.

XP Malls FII	Ago-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado R$	141.274.047	1.394.058.739	2.452.169.259
Número de Negócios	1.309.948	12.422.694	21.071.585
Giro (% do total de cotas)*	7,2%	68,2%	115,7%
Valor de mercado			R$ 1.937.115.394
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.

XP Malls FII
Agosto 2020

asset management / XPML11

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.

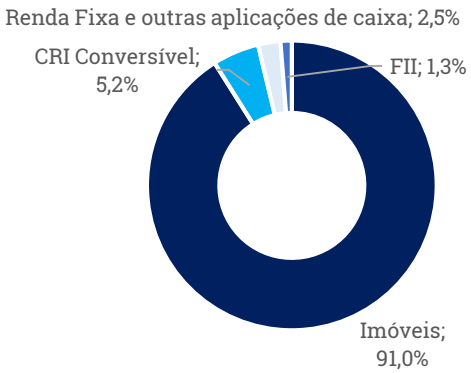
XP Malls FII	Jul-20 [1]	12 meses [2]
Patrimônio Líquido Mercado	**2.031.271.173**	**1.849.653.066**
Valor Patrimonial da Cota	**111,56**	**106,85**
Cota XPML11	**102,20**	**113,53**
Ganho de capital bruto	-1,63%	-4,93%
TIR Bruta (% a.a.) [3]	6,53%	-0,63%
Retorno Total Bruto	**-1,61%**	**-1,04%**
IFIX	**-2,60%**	**2,75%**
Diferença vs IFIX	**0,99%**	**-3,79%**

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

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Portfólio

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



Fonte: XP Asset Management

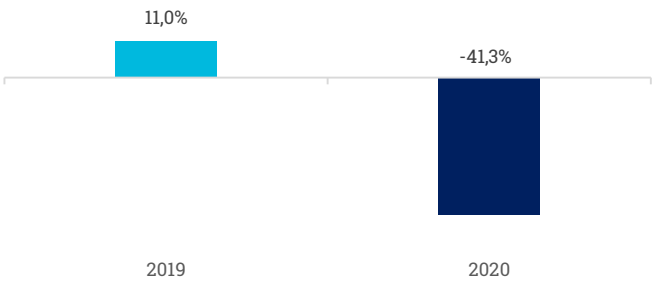
O gráfico ao lado demonstra o percentual em cada tipo de ativo que o XP Malls detinha no final de julho/20.

O Fundo possui neste momento 96,2% de seus ativos em imóveis, considerando o CRI Conversível.

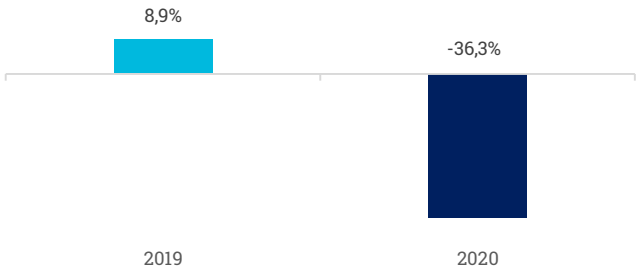
As alocações em cotas de Fundos Imobiliários de shoppings não sofreram alteração no último mês e seguem na carteira com um montante de 1,3% do total de ativos do Fundo.

Indicadores Operacionais

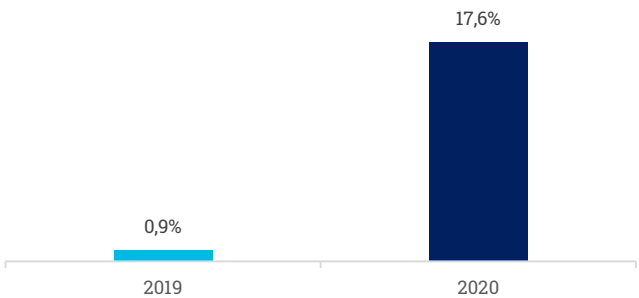
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



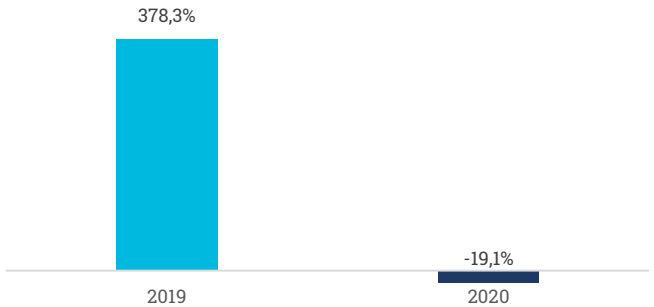
Same Store Rent (SSR) – Alugueis Mesmas Lojas



Descontos / Faturamento

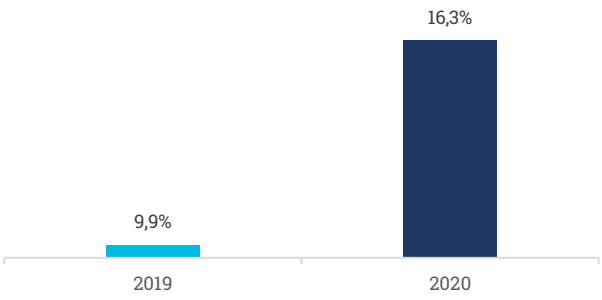


Vendas Totais (variação anual)

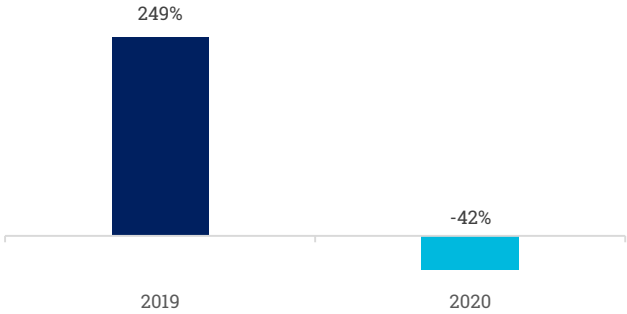


Fonte: XP Asset Management

Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos (variação anual)

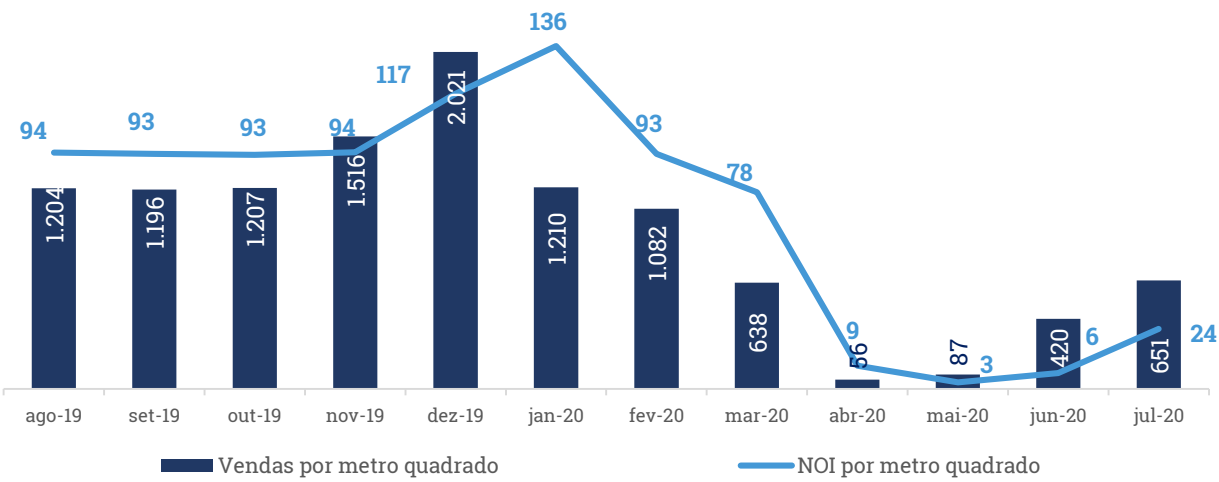


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Jul-20	12 meses
ABL Total (m^2)	399.440	359.507[1]
ABL Próprio (m^2)	111.082	100.858[1]
Vendas Totais (R$)[2]	269.028.877	4.051.581.633
Vendas Totais/m^2 média (R$)	651	941
NOI Caixa (R$) médio	2.015.512	6.770.898
NOI Caixa/m^2 (R$) médio	24	70
Vacância (% ABL) média	4,2%	3,7%
Inadimplência Líquida (%)	15,2%	8,9%

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.



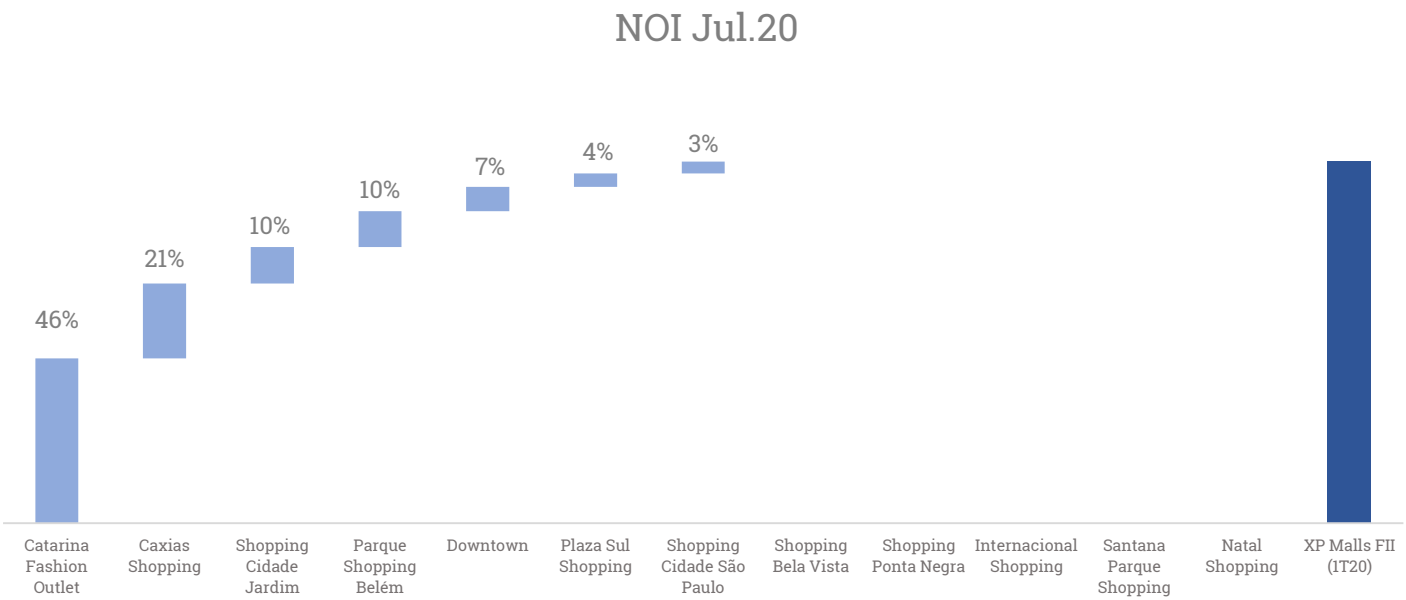
Fonte: XP Asset Management

Shopping Centers

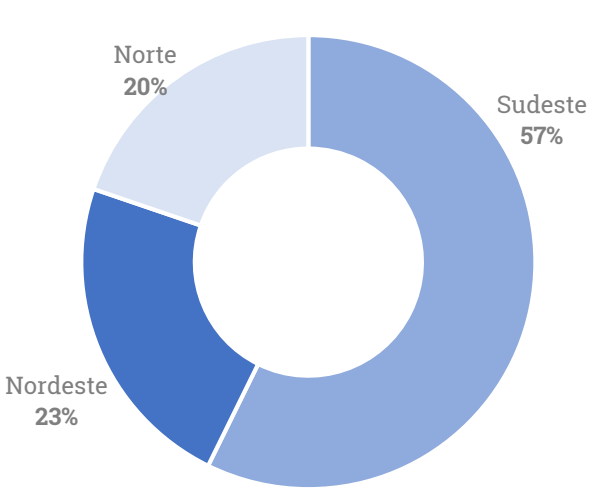
Carteira

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 399.440 m² e aproximadamente 2.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 111.082 m².

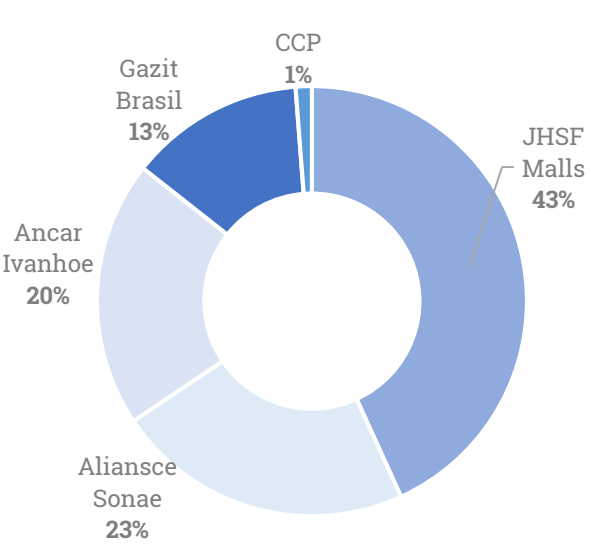
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfolio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo no primeiro trimestre de 2020, antes do fechamento provisório dos shoppings, em administradores e por região do país.



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:	**77.361 m²**
Qtde. lojas:	**354**
Participação:	**18,71%**
Inauguração:	**1998**

São Paulo, SP
Plaza Sul Shopping

Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador:	**Aliansce Sonae**
ABL Total:	**24.039 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:	**9.611 m²**
Qtde. lojas:	**57**
Participação:	**Blocos 5, 7, 17**
Inauguração:	**1998**

Salvador, BA
Shopping Bela Vista

Alameda Euvaldo Luz, 92

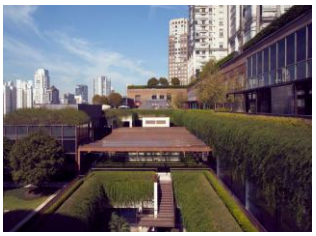
Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**51.143 m²**
Qtde. lojas:	**180**
Participação:	**24,99%**
Inauguração:	**2012**

Manaus, AM
Shopping Ponta Negra

Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**35.029 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:	**16.661 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:	**26.565 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:	**28.074 m²**
Qtde. lojas:	**125**
Participação:	**35,00%**
Inauguração:	**2008**

Natal, RN
Natal Shopping

Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador:	**Ancar Ivanhoe**
ABL Total:	**28.332 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)

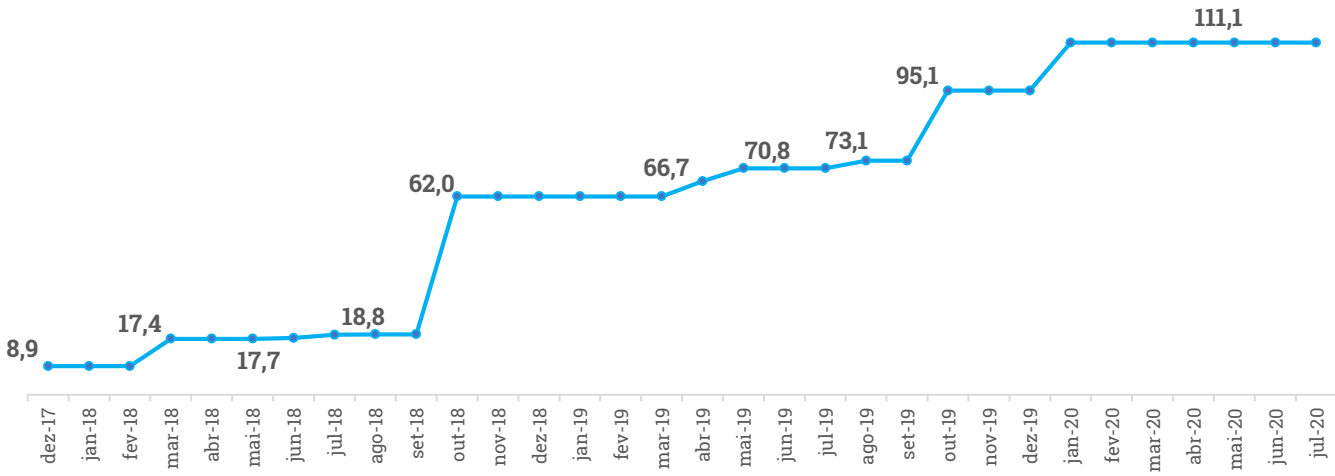
Cidade Jardim Shops* (SP)

**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