XP Malls FII

Outubro 2021

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$ 1.900.090.443,88

Quantidade Cotistas:
255.378

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:
0,75% a.a. conforme previsto em Regulamento.

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 setembro de 2021 foi marcado pela continuação do processo de recuperação da indústria de shopping centers no Brasil. A base de comparação em setembro de 2021 é mais desafiadora, visto que em 2020, em setembro, tínhamos o primeiro mês inteiro sem grandes restrições após a primeira onda da pandemia do COVID-19. No ano passado, o mês foi importante para trilhar o caminho do que viria a ser um excelente 4º trimestre, principalmente quando consideramos o tamanho da crise vivida na primeira metade do ano anterior.

Ainda assim, neste mês o portfólio do XP Malls seguiu sua trajetória e, nos principais indicadores, apresentou um crescimento saudável. As vendas por m² cresceram na base de comparação com 2020 (27,9%) e 2019 (7,4%). Na mesma linha, o indicador de resultado operacional líquido (NOI) por m² também teve um crescimento nas duas bases de comparação, sendo 97,5% e 3,6%, respectivamente. Desta forma, foi possível manter o nível de distribuição de resultados em 0,57/cota, mesmo montante do mês anterior e pelo 3º mês seguido um patamar acima do período pré-pandemia.

Neste relatório, trazemos mais detalhes sobre a inauguração do Deck Park do Shopping Cidade Jardim, uma obra que preparou o shopping para a futura expansão que será inaugurada em abril/21 (slide 5). Tivemos também a conclusão da 6ª oferta de emissão de cotas do Fundo, concluída já em outubro, cujas informações são apresentadas no slide 6.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/10/21 o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0,57[1] por cota, com pagamento em 25/10/21 para os detentores de cotas em 18/10/21.

Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre um 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	Set-21	Ano	12 meses
Receitas[2]	**11.088.764**	**80.093.122**	**111.759.918**
Receita Imobiliária	10.603.583	68.600.482	95.929.959
Lucro Imobiliário	0	8.371.005	10.652.082
Receitas FII	64.830	1.588.086	3.531.070
Receita Renda Fixa	420.351	1.533.549	1.646.806
Despesas[3]	**-1.358.952**	**-12.637.424**	**-17.110.578**
Despesas Operacionais	-1.358.952	-12.637.424	-17.110.578
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	**9.729.811**	**67.455.698**	**94.649.340**
Rendimento distribuído	**10.378.379**	**67.550.505**	**95.741.537**
Distribuição média / cota	**0,57**	**0,41**	**0,44**

[1] Valor do rendimento por cota, de R$ 0,57. [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).

Highlights – CRI CJ Shops Faria Lima

O XP Malls é detentor de um **CRI conversível** em participação no **CJ Shops Faria Lima**, sendo esse um mall que ainda será construído por parte da JHSF, em uma das esquinas mais ***premium*** da cidade de São Paulo capital, a **Rua Leopoldo Couto de Magalhães** e a **Avenida Faria Lima**.

O projeto terá cerca de **11.000 m²** de **ABL** e a participação exata do fundo no ativo ainda encontra-se em negociação comercial com a **JHSF**. Mais detalhes serão abordados futuramente, conforme o desenvolvimento do projeto.

Highlights – Inauguração Deck Park - Shopping Cidade Jardim

Túnel entre Deck Park e Shopping

Fachada do Deck Park

Área Comum e Escadas Rolantes

Área Comum e Elevadores Panorâmicos

Em **04/10/21**, tivemos no Shopping Cidade Jardim a abertura ao público do seu novo **deck park**, contando com **490 vagas**, em aproximadamente **12 mil m²** de área construída. O conceito de arquitetura foi desenvolvido pelo **Studio Arthur Casas**, dispondo de um elemento vazado da fachada, desenvolvido especialmente para o projeto.

Vale ressaltar que além das **escadas rolantes e elevadores panorâmicos** presentes, todos os clientes que estacionam no **deck park** desfrutam de uma experiencia única, ao transitar em um túnel que contém **painéis de LED e música**, interligando o deck park com o shopping.

Highlights – Encerramento da 6ª Emissão de Cotas do XP Malls

Número de Novas Cotas: 473.894

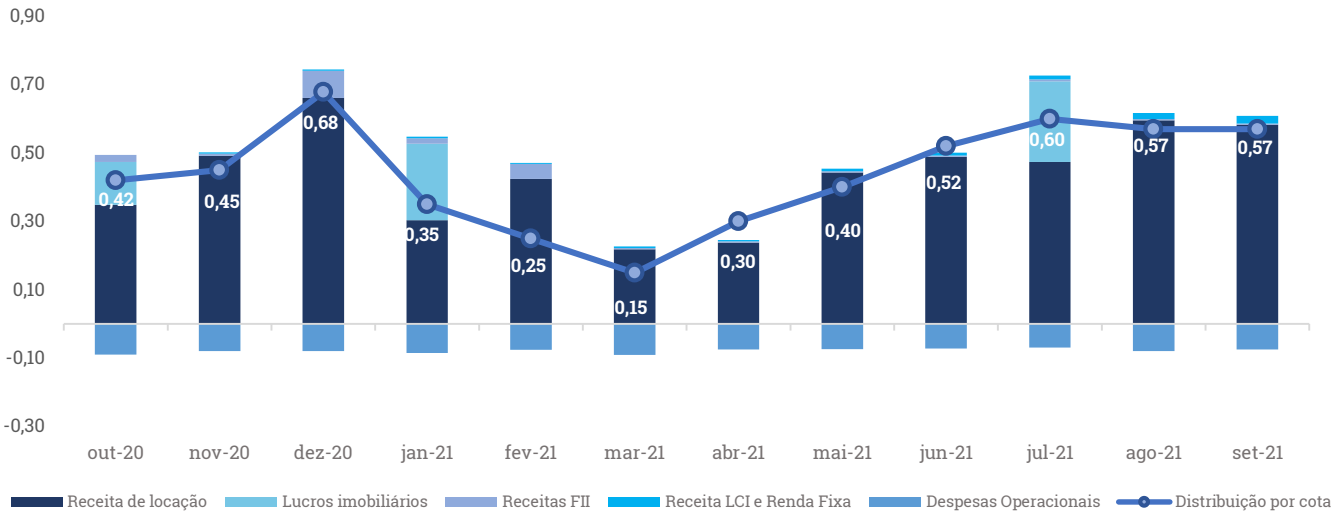
Montante Captado:
R$ 47.394.138,94

Em **25/10/21**, ocorreu o encerramento da **6ª emissão de Cotas do XP Malls**, de forma que foram subscritas e integralizadas **473.894** (quatrocentas e setenta e três mil, oitocentas e noventa e quatro) Cotas da Sexta Emissão, totalizando uma captação de **R$ 47.394.138,94** (quarenta e sete milhões, trezentos e noventa e quatro mil, cento e trinta e oito reais e noventa e quatro centavos).

Os cotistas que exerceram o **direito de preferência e/ou o direito de subscrição de sobras** com êxito na data de liquidação, receberam o montante exercido em **recibos de cotas**. Tais recibos são correspondentes **igualmente** a quantidade de cotas e serão convertidos em cotas, após **cumulativamente (i)** ser **divulgado** o **comunicado de encerramento** previsto no artigo 8º da Instrução CVM 476 e o **anúncio de distribuição de rendimentos pro rata** relacionados aos Investimentos Temporários e **(ii)** ser obtida a **autorização da B3**, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus aos rendimentos provenientes do **Fundo**.

Para acesso ao comunicado ao mercado de Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas, clique aqui.

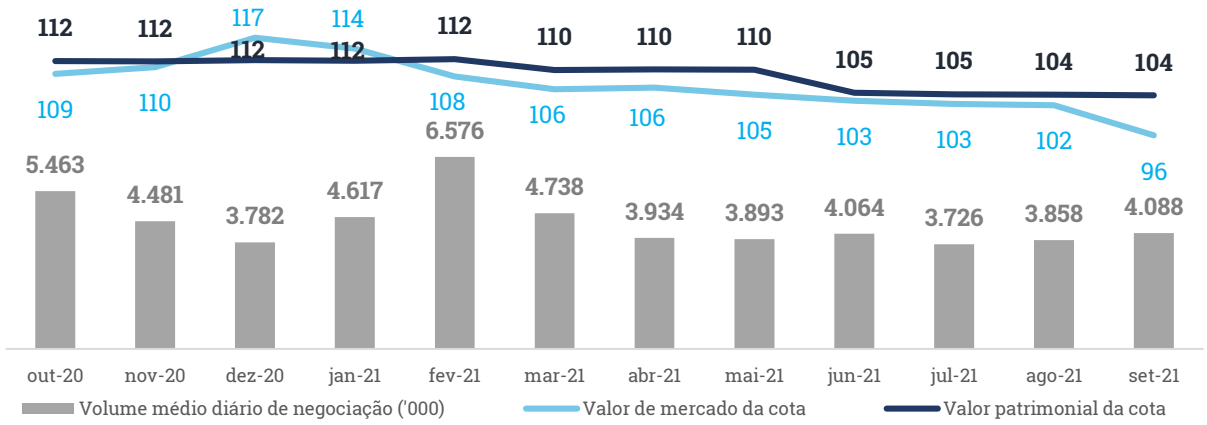
Resultado financeiro[1] e Distribuição por cota nos últimos 12 meses



[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 738 mil negociações, movimentando um volume de R$ 73 milhões.

A liquidez média diária, de R$ 3,6 milhões, foi 9,5 % abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de outubro/21 a **R$ 98,70**.

XP Malls FII	Out-21	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R$	73.992.593	1.070.323.743
Número de Negócios	738.117	10.052.126
Giro (% do total de cotas)*	4,1%	55,2%
Valor de mercado		1.797.098.312
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.

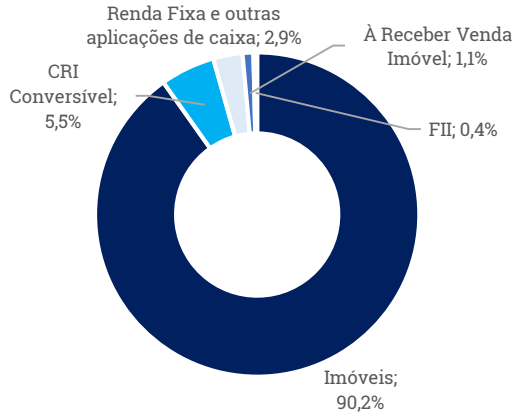
XP Malls FII	Set-21 [1]	12 meses [2]
Patrimônio Líquido Mercado	1.900.090.444	1.983.178.212
Valor Patrimonial da Cota	104,36	108,92
Cota XPML11	95,80	106,58
Ganho de capital bruto	-6,33%	-12,11%
TIR Bruta (% a.a.) [3]	4,12%	-4,64%
Retorno Total Bruto	-5,74%	-7,49%
IFIX	-1,24%	-1,84%
Diferença vs IFIX	-4,50 p.p	-5,65 p.p

[1]Valor de fechamento. [2]Média do período. [3]Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Set-21" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de setembro de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de setembro de 2021.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

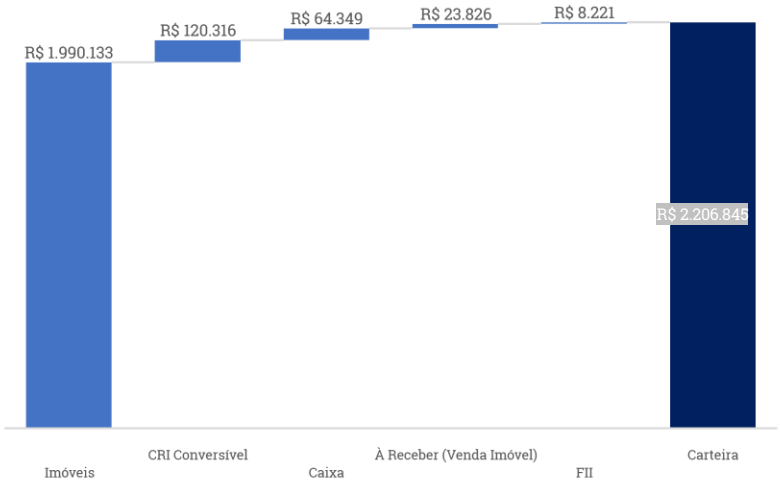
Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fonte: XP Asset Management

Investimento por classe de ativo (R$ mil)

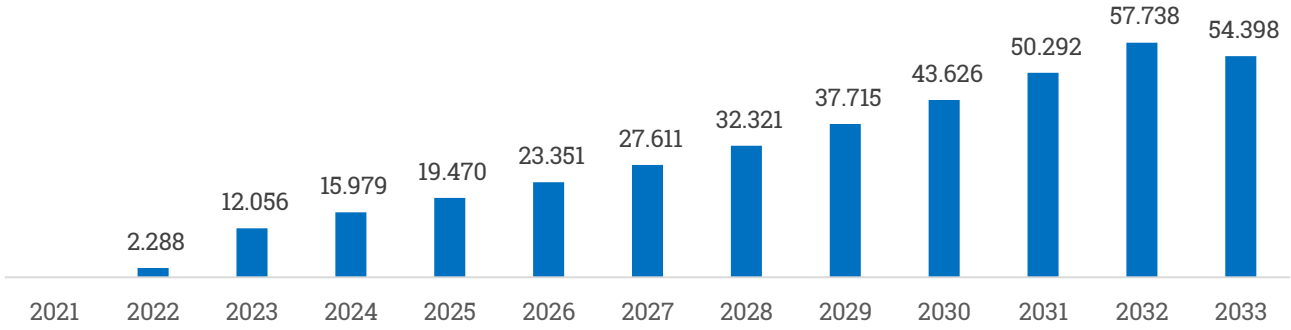


Obrigações do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	143,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	153,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *

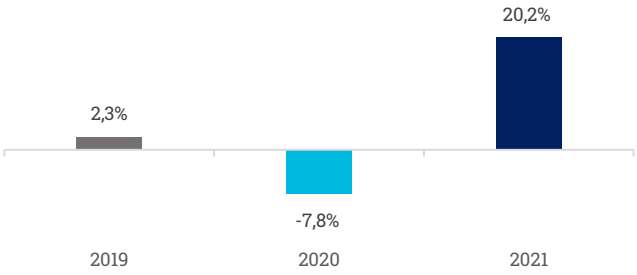
(*) Conforme Fato Relevante de 24/03/2020, foi feita uma amortização extraordinária e consequentemente negociada uma carência de pagamentos dos CRI por 15 meses. No dia 05/07/2021 foi divulgado Comunicado ao Mercado onde foi informada nova carência de pagamentos dos CRI por mais 12 meses.

Fluxo de Amortização estimado para a dívida (CRI)¹ consolidada do XP Malls, considerando as duas séries, referentes às aquisições dos shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, realizadas em outubro/2018.

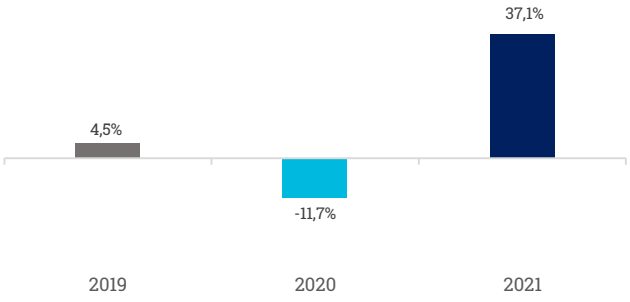


Indicadores Operacionais – Setembro/2021

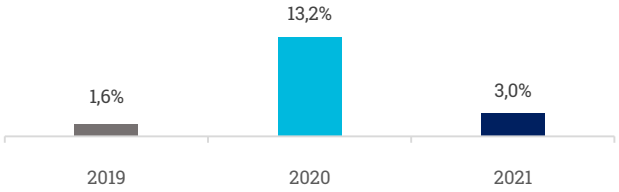
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



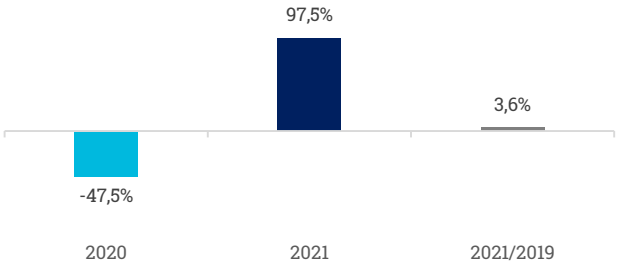
Same Store Rent (SSR) – Alugueis Mesmas Lojas



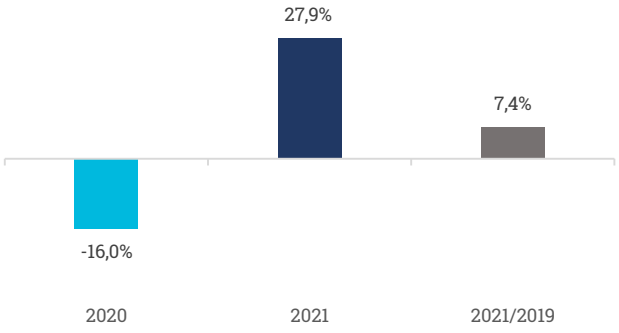
Descontos / Faturamento



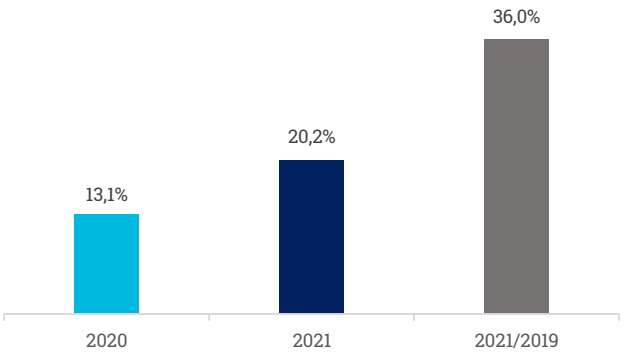
NOI Caixa / m² (variação anual)



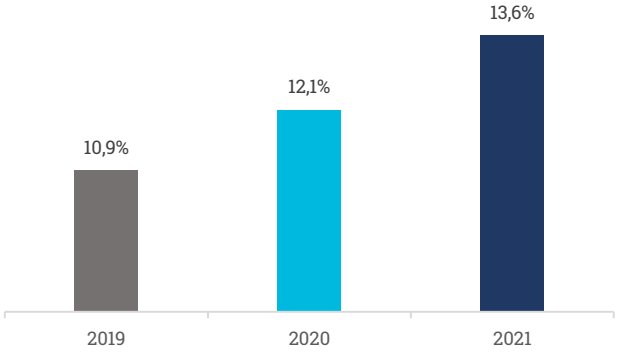
Vendas / m² (variação anual)



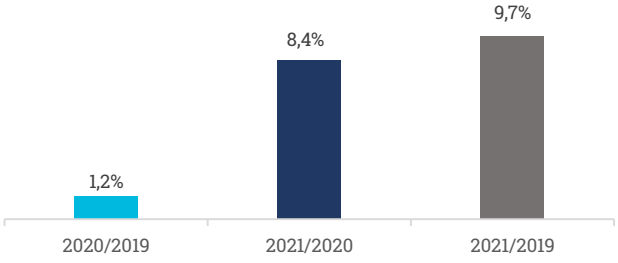
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos



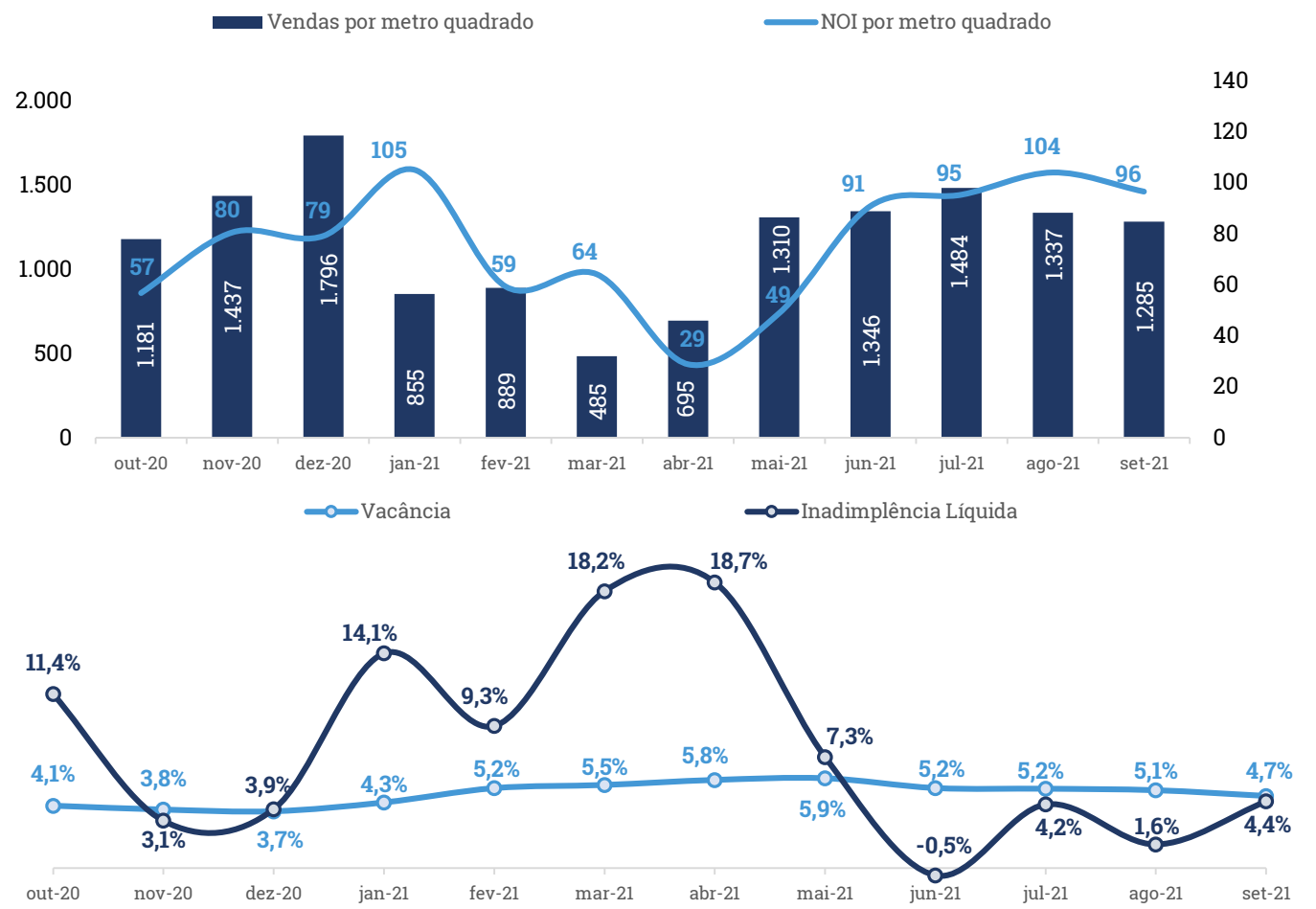
Fonte: XP Asset Management

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	Set-21	Ano (2021)	12 meses
ABL Total (m^2)	369.286	365.563	368.174[1]
ABL Próprio (m^2)	104.700	103.616	104.107[1]
Vendas Totais (R$)[2]	481.912.886	3.598.795.668	5.284.223.069
Vendas/m^2 média (R$)	1.285	1.076	1.175
NOI Caixa (R$) médio	10.088.480	7.996.635	7.887.069
NOI Caixa/m^2 (R$) médio	96	77	76
Vacância (% ABL) média	4,7%	5,2%	4,9%
Inadimplência Líquida (%)	4,4%	8,6%	8,0%

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 próprio total vago dividido pela ABL próprio 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 primeiro 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. Na sequência, apresentamos a evolução da vacância e inadimplência líquida nos últimos 12 meses.



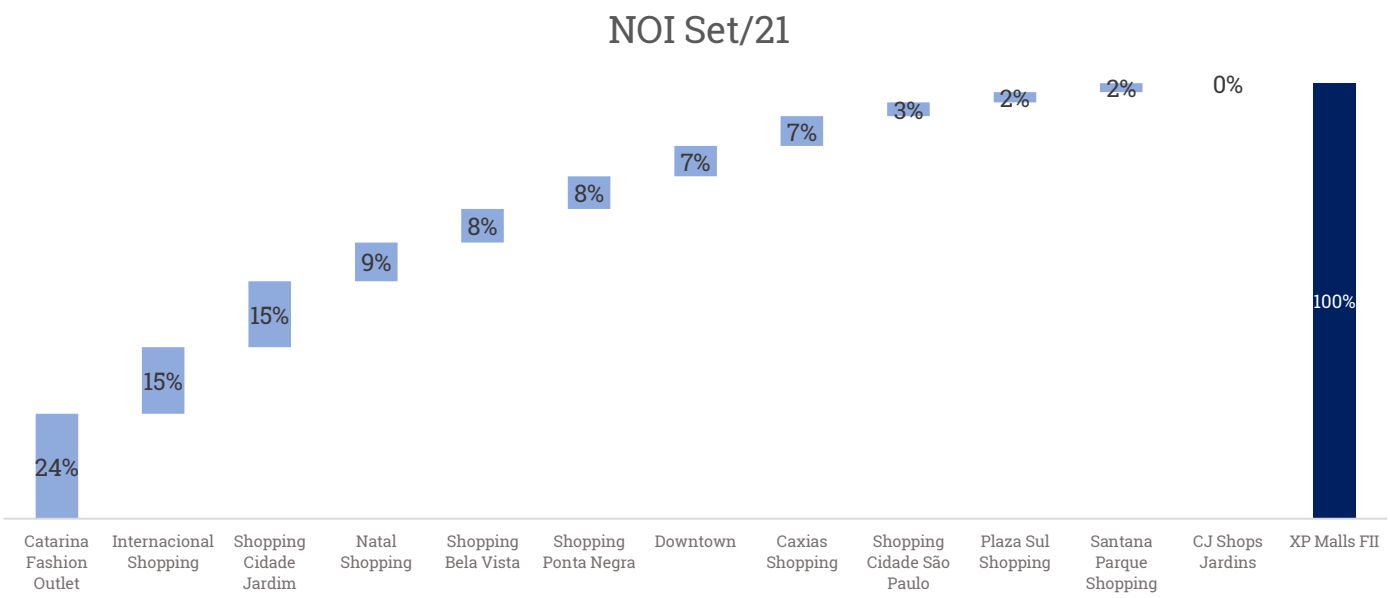
Fonte: XP Asset Management

Shopping Centers

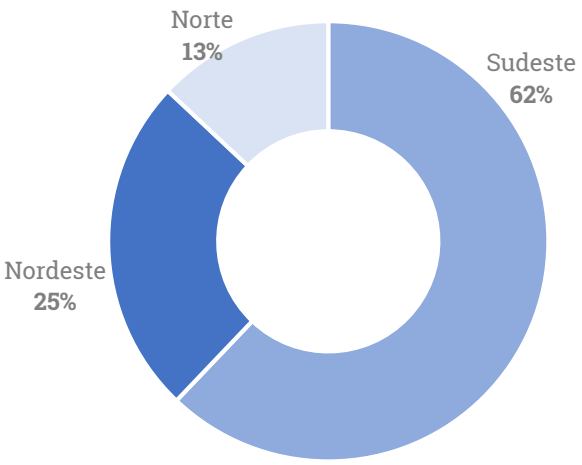
Carteira

Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 369.286 m² e aproximadamente 1.900 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 104.700 m².

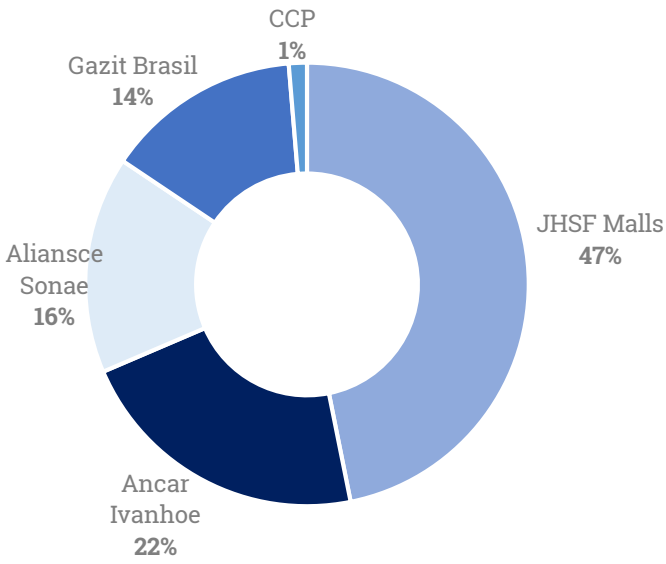
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfolio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

São Paulo

	Cidade Jardim Shops	Plaza Sul Shopping	Shopping Cidade São Paulo	Shopping Cidade Jardim	Santana Parque Shopping
São Paulo					

	Internacional Shopping	Catarina Fashion Outlet
Guarulhos		
São Roque		

Rio de Janeiro

	Downtown	Caxias Shopping
Rio de Janeiro		
Duque de Caxias		

Rio Grande do Norte

	Natal Shopping
Natal	

Bahia

	Shopping Bela Vista
Salvador	

Amazonas

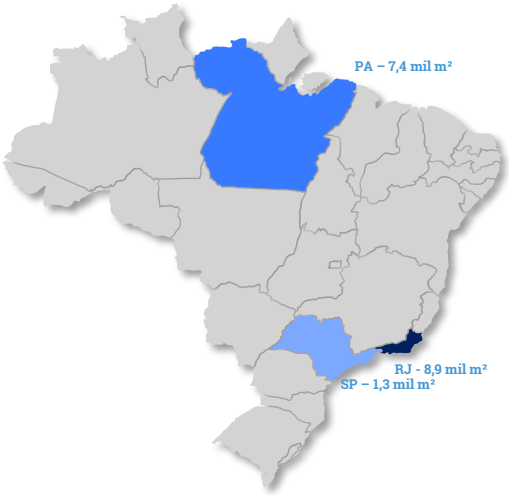
	Shopping Ponta Negra
Manaus	

Histórico do Fundo (ABL)

Dez/17

CAXIAS SHOPPING — Aquisição de 35,0% do Caxias Shopping

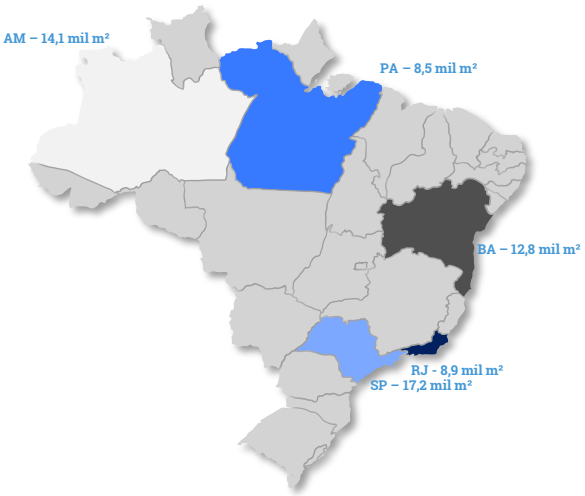
Mar/18



PARQUE SHOPPING BELÉM — Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém

SHOPPING CIDADE SÃO PAULO — Aquisição de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo

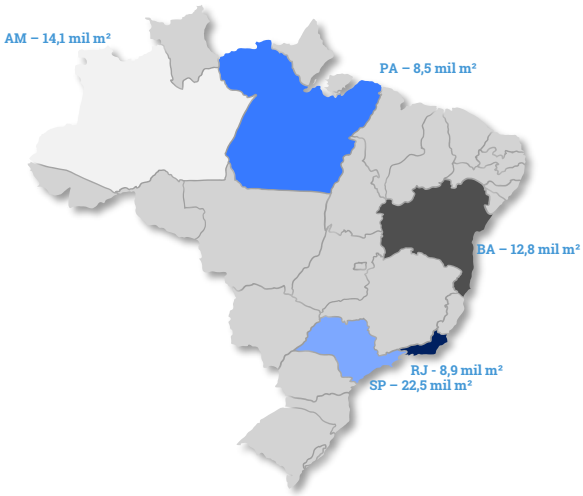
Out/18



Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF

Shopping Cidade Jardim – 16,99%
Catarina Fashion *Outlet* – 32,00%
Shopping Bela Vista – 24,99%
Shopping Ponta Negra – 39,99%

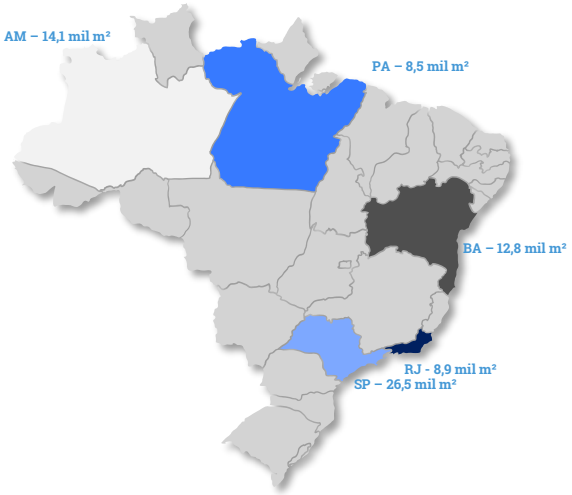
Abr/19



catarina — Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet

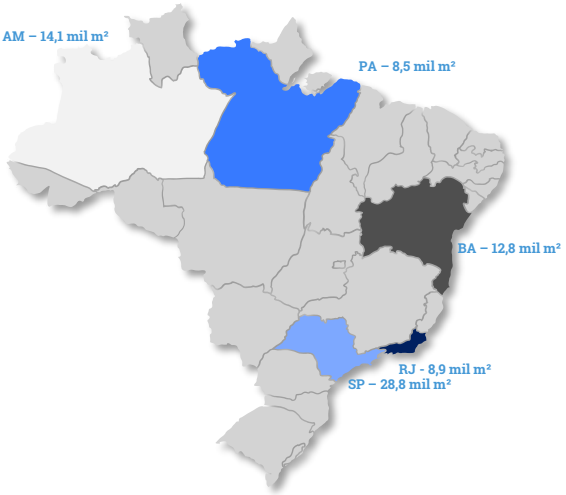
Histórico do Fundo (ABL)

Mai/19



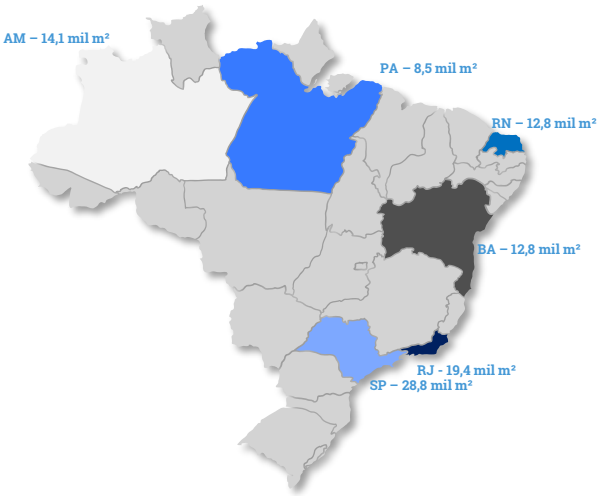
SANTANA PARQUE SHOPPING — Aquisição de 15,0% do Santana Parque Shopping

Ago/19



PLAZA SUL SHOPPING — Aquisição de 10,0% do Plaza Sul Shopping

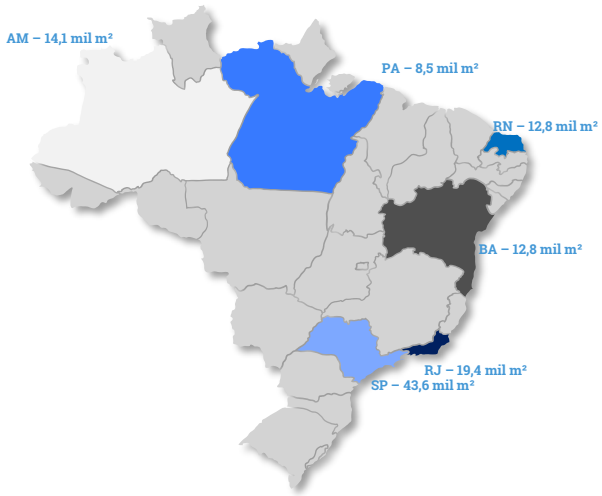
Out/19



NATAL SHOPPING — Aquisição de 45% do Natal Shopping

DOWNTOWN — Aquisição dos blocos 5, 7 e 17 do Downtown (RJ)

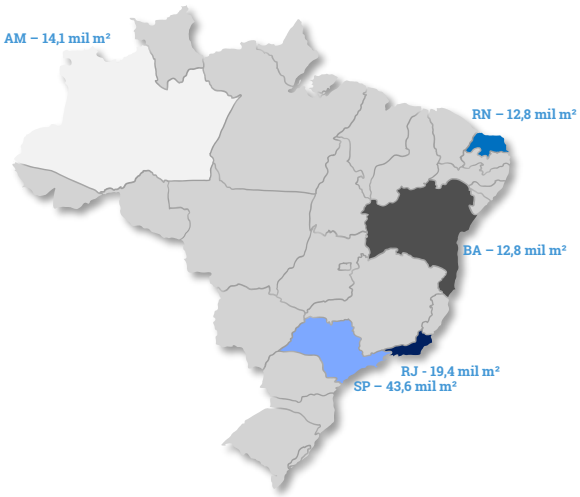
Jan/20



INTERNACIONAL SHOPPING — Aquisição de 18,71% do Internacional Shopping

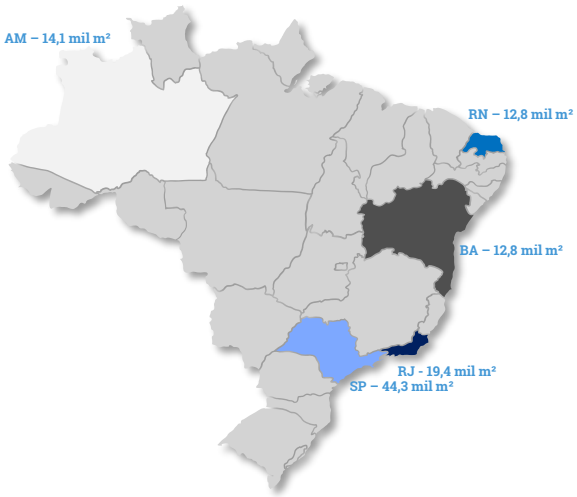
Histórico do Fundo (ABL)

Out/20



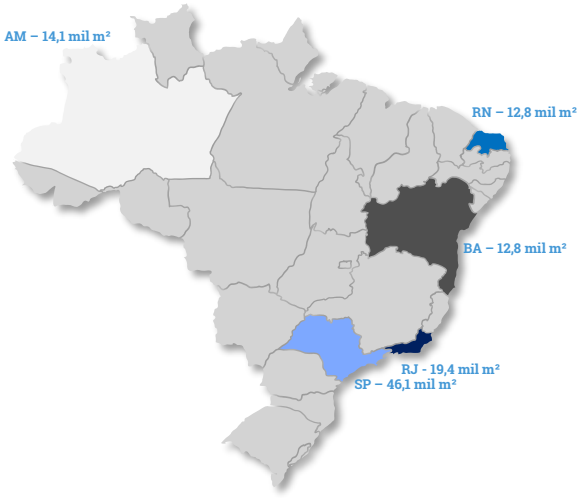
Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém

Dez/20



Aumento de participação de 1,19% do Internacional Shopping

Jun/21



Aquisição de 30% do CJ Shops Jardins

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:	**76.253 m²**
Qtde. lojas:	**354**
Participação:	**19,90%**
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

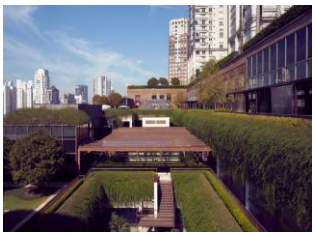
Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**51.143 m²**
Qtde. lojas:	**180**
Participação:	**24,99%**
Inauguração:	**2012**

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**

São Paulo,SP
CJ Shops Jardins

Rua Haddock Lobo, 1626

Administrador:	**JHSF**
ABL Total:	**6.000 m²**
Qtde. lojas:	**68**
Participação:	**30,00%**
Inauguração:	**2020**

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:	**28.361 m²**
Qtde. lojas:	**170**
Participação:	**45,00%**
Inauguração:	**1992**

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