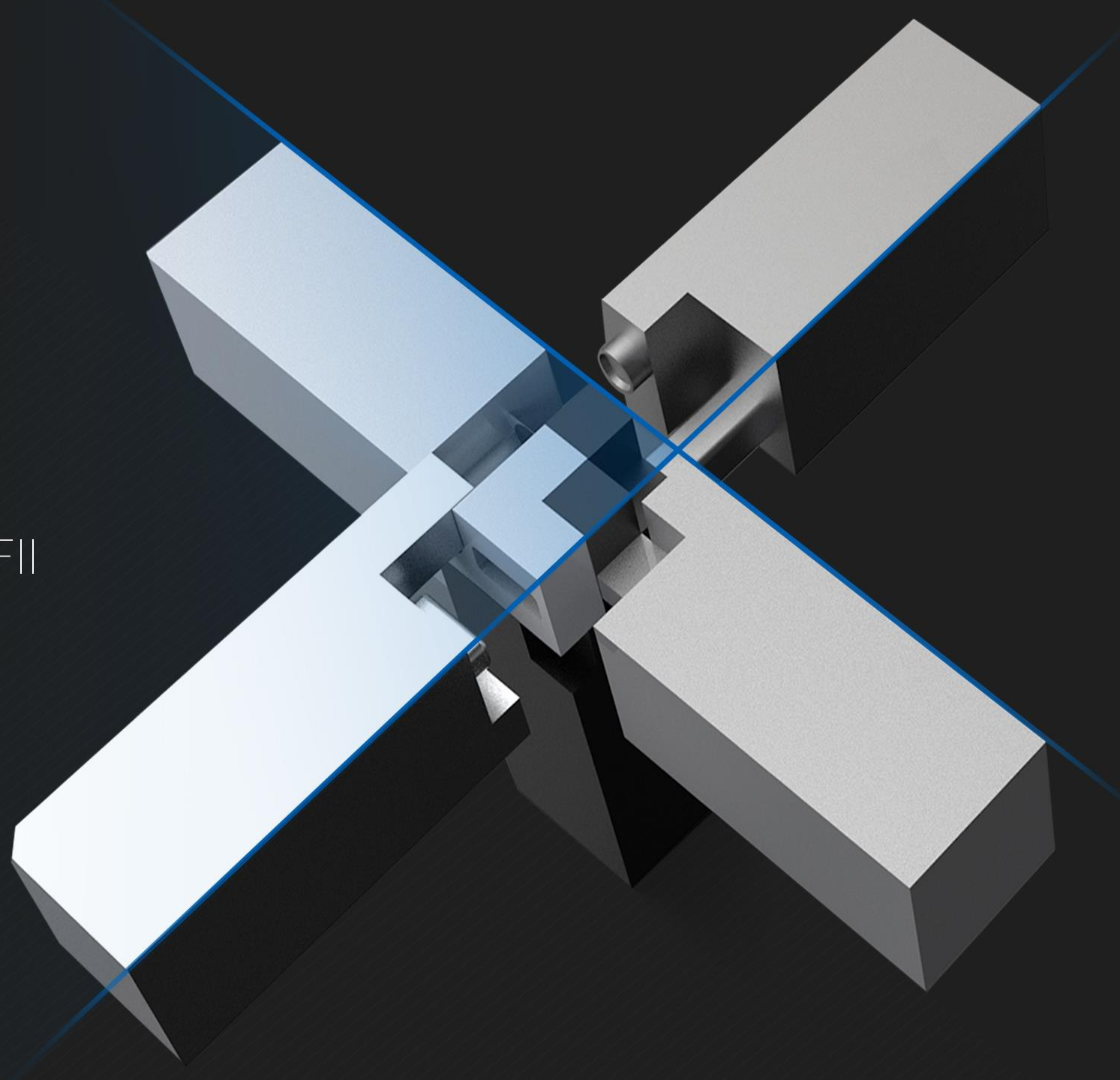
asset management

Apresentação Trimestral XP Malls FII

2º Trimestre de 2022



Carta do Gestor

Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2022

Durante o 2T22 tivemos diversos eventos que movimentaram o varejo e por consequência o setor de shopping centers. No mês de Abril tivemos a Páscoa, uma das datas mais relevantes do ano para alguns players do setor do varejo alimentício, além de trazer um incremento de fluxo e vendas para as suas respectivas operações nos shopping centers. Em Maio tivemos um Dia das Mães marcado por uma performance positiva, quando comparado ao mesmo período do ano passado (crescimento de vendas de 28,6%) e às lojas de rua (ticket médio gasto 145,8% superior nas lojas de shopping). Por fim, Junho foi o mês do Dia dos Namorados e início de inverno (estímulos ao consumo), além da data de São João e demais festas típicas (as administradoras realizam eventos comemorativos que trazem fluxo aos ativos), bastante relevantes nas regiões Norte e Nordeste do país. A gradual recuperação do 2T22 teve como uma das causas os eventos mencionados acima, contribuindo para a evolução dos indicadores operacionais do Fundo (mencionados com mais detalhes abaixo) e do setor como um todo. Em relação ao setor, percebemos essa melhoria operacional a partir do ICVA (Índice Cielo do Varejo Ampliado), que serve como termômetro de vendas no varejo. Este índice demonstrou um crescimento de 27,8% em termos nominais e 10,7% deflacionado durante o 2T22, em comparação com o mesmo período de 2021.

Desde o início do COVID-19, o 2T22 foi o primeiro trimestre no qual observamos uma base comparável para os indicadores operacionais (tri x tri) sem quaisquer efeitos das diferentes fases vividas na pandemia. Em complementariedade aos eventos mencionados acima, acreditamos que a performance operacional positiva do Fundo é fruto do movimento de qualificação de mix de operações nos ativos somado ao fim de qualquer restrição de práticas, capacidade ou horário de funcionamento dos shopping centers. No 2T22, o nível de NOI/m² (R$ 101) do portfólio cresceu em 80,3% e 9,8% em relação aos mesmos períodos de 2021 e 2019, respectivamente. Dentre os fatores determinantes para essa evolução no nível de NOI/m² e também na maioria dos indicadores operacionais, temos os aprendizados de uma gestão condominial mais eficiente e a retomada da programação normal de eventos (aumento de fluxo nos ativos) por parte das administradoras de shoppings.

Na página 17 trazemos as principais inaugurações do portfólio que exemplificam o movimento de qualificação de mix de operações dos ativos do Fundo, conforme descrito acima. Adicionalmente, temos na página 18 uma atualização das principais práticas ESG realizadas pelos administradores dos shopping centers do portfólio do XP Malls. O Fundo encerrou o 2º trimestre de 2022 com um DY anualizado de 8,01%, considerando a distribuição de rendimentos dos últimos 12 meses e a cota de fechamento de junho/22 (R$ 94,70). Ao final do mês de jun/22, o Fundo acumulou um resultado não distribuído de aproximadamente R$ 1,02/cota.

Perspectivas

Assim como ocorreu no 1T22, tivemos uma surpresa positiva nos níveis de atividade do 2T22. O PIB do Brasil cresceu 3,0% em relação ao mesmo trimestre do ano passado, em decorrência principalmente do desempenho positivo do setor de serviços. No entanto, esperamos para 2023 uma desaceleração da atividade decorrente dos efeitos defasados de atualmente termos uma política monetária contracionista. Adicionalmente, o balanço fiscal (arrecadações e gastos) do governo e a corrida presidencialista são dois dos principais pontos que tendem a movimentar o mercado local no segundo semestre de 2022.

Em relação ao Fundo, seguimos com o andamento das expansões do Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, com previsão de inauguração até o final de 2022.

Fonte: XP Asset Management

Destaques do Trimestre

Destaques do 2º Trimestre de 2022

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: 40,1%

SSR: 38,2%

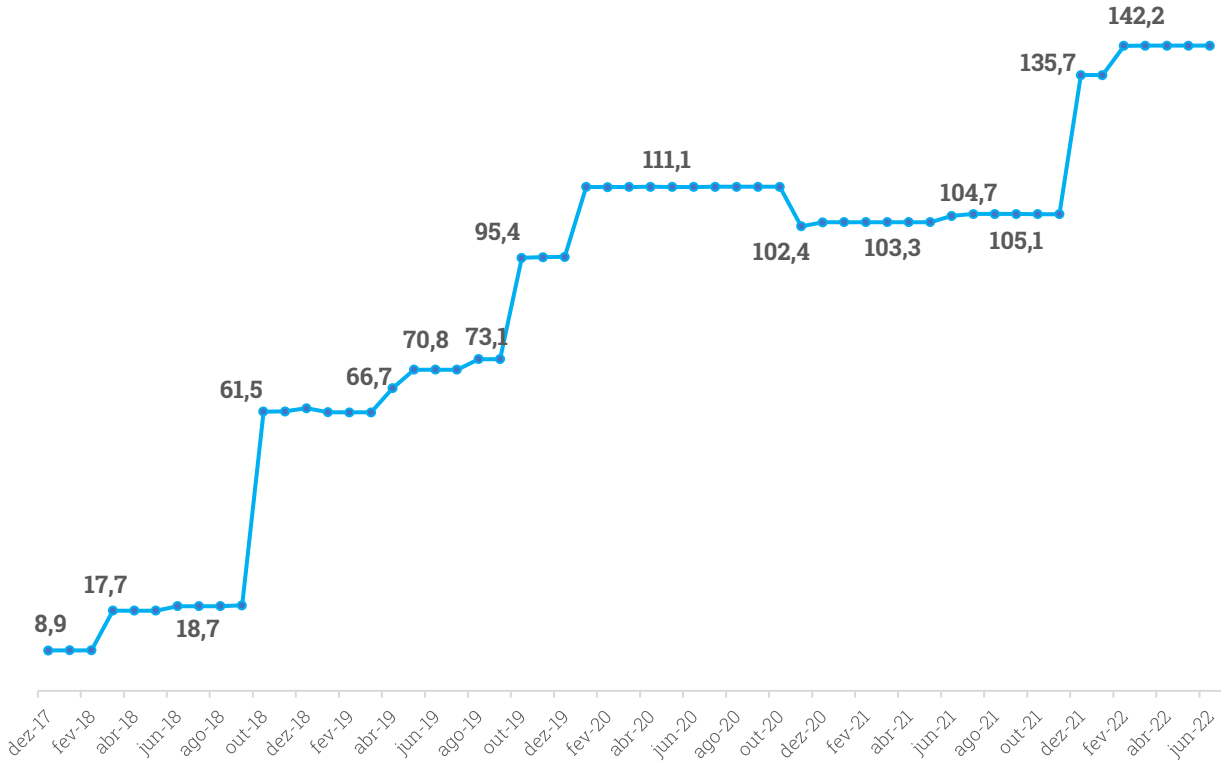
Vendas/m²: R$ 1.436 | 29,1% vs. 2T21
15,5% vs. 2T19

Taxa de Ocupação: 95,8%

Inadimplência Líquida: 1,7%

Descontos / Faturamento: 1,7%

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)[1]



No mês de fevereiro de 2022, tivemos a conclusão da aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia.

Fonte: XP Asset Management
[1] Conforme participação do Fundo em cada ativo

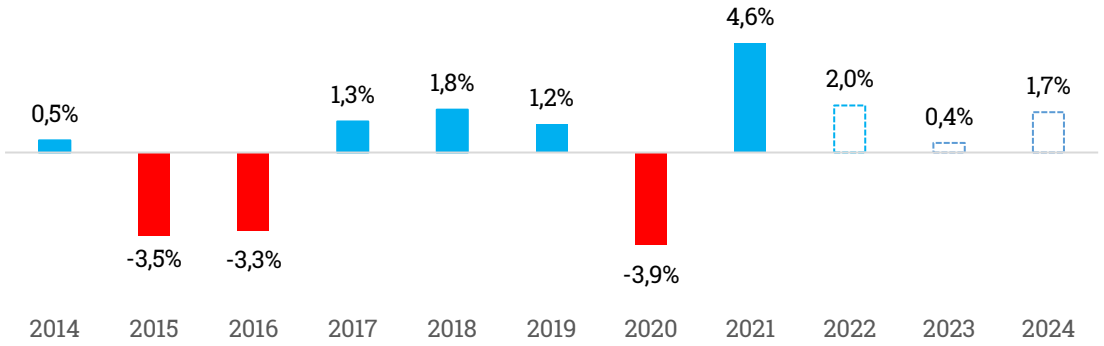
Histórico de Transações

Fonte: XP Asset Management

Cenário Macroeconômico

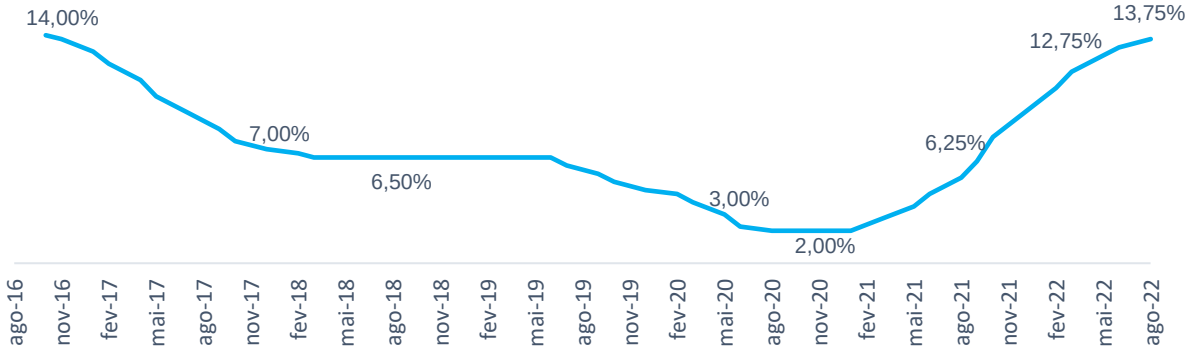
Cenário Macroeconômico (01/02)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil[1]



- A atividade econômica nacional, apesar de enfraquecida pela alta inflação e pela elevada taxa de juros, continuou surpreendendo positivamente no segundo trimestre e levou à revisão positiva da estimativa de crescimento do PIB, em 2022, para 2,0%², ante 0,7% apresentado no trimestre anterior;
- Os dados de emprego, crédito e utilização da capacidade instalada confirmam essa dinâmica resiliente da economia brasileira;
- Entretanto, para o próximo ano, os efeitos defasados da política monetária e a desaceleração global podem levar à estagnação da economia. Como consequência do cenário atual de juros reais elevados e crescente endividamento das famílias, espera-se uma desaceleração do mercado de crédito e das contratações em 2023;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário doméstico e internacional: (i) o aperto monetário nos países desenvolvidos e a perspectiva de um ciclo recessivo na economia mundial; (ii) os desdobramentos ainda prolongados da guerra na Ucrânia; (iii) o aumento da tensão entre China e Taiwan, com o envolvimento dos EUA; (iv) incertezas sobre o cenário fiscal; e (iv) a corrida presidencial.

Meta Selic – Histórico[2]

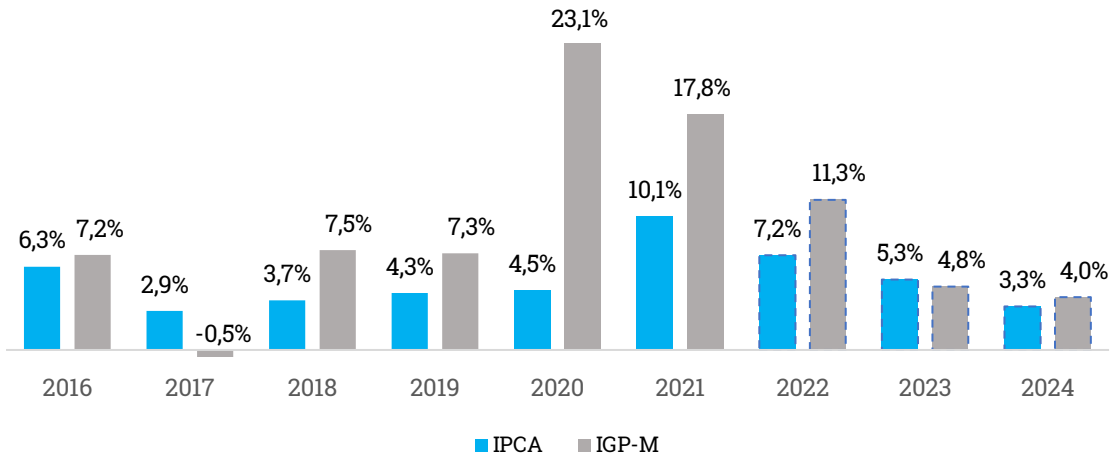


- A preocupação relacionada à inflação persistente levou o Banco Central a manter sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do segundo trimestre de 2022;
- O balanço de risco se alterou nos últimos meses para o Copom. Se por um lado há sinais mais claros de aceleração da atividade econômica, incertezas fiscais e continuidade da pressão inflacionária sobre serviços, por outro, o ambiente internacional se tornou mais restritivo, com sinais de retração e os preços das commodities em moeda nacional caíram ligeiramente;
- A deflação no curto prazo e a ausência de novas surpresas fiscais tendem a interromper a deterioração das expectativas de inflação no curto prazo;
- Dentro do contexto supra, a Selic foi novamente majorada na última reunião do Copom, alcançando 13,75%². Ainda na mesma reunião foi destacado que o processo de aperto monetário não foi finalizado.

[1] Fonte: De 2014 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 29/07/2022.
[2] Fonte: Banco Central do Brasil

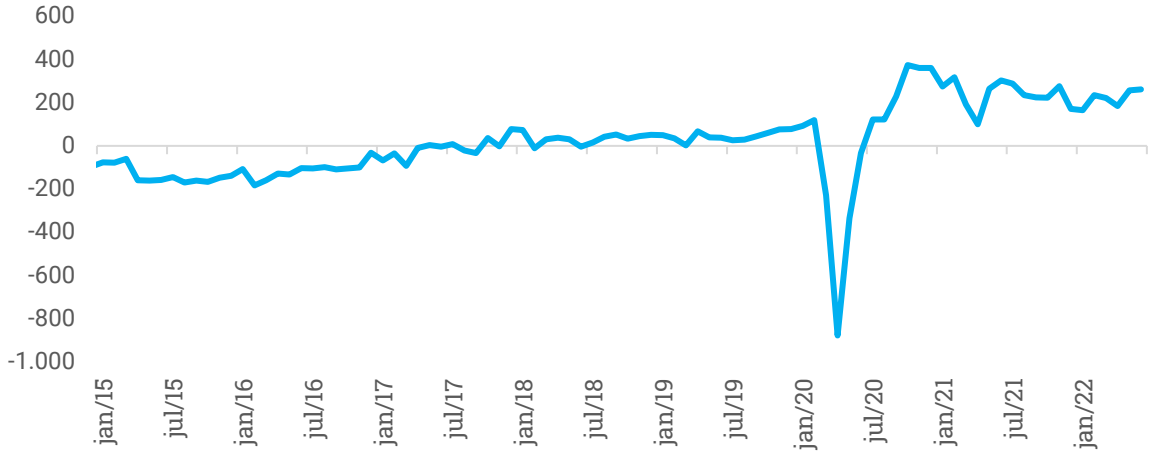
Cenário Macroeconômico (02/02)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)[1]



- Apesar de os últimos dados divulgados pelo BACEN demonstrarem uma queda nas expectativas de inflação de curto prazo, nota-se uma deterioração das expectativas do cenário inflacionário para o próximo ano;
- Ainda que as desonerações para conter os preços dos combustíveis e energia elétrica sejam um dos principais *drivers* do atual comportamento inflacionário, é possível que os preços de bens industriais, combustíveis e alimentos se beneficiem de uma queda global das commodities;
- Em contrapartida, o mercado de trabalho aquecido, os novos estímulos fiscais e o consumo das famílias em nível elevado deverão manter, ou até ampliar, a pressão nos preços de serviços. Acredita-se que os efeitos da taxa de juros serão percebidos posteriormente, em 2023;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 7,0% para o ano de 2022. Para o ano de 2023, a projeção[1] de inflação foi revisada para 5,6%.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)[2]



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o mês de junho de 2022 apresentou a criação líquida de 277,9 mil vagas formais (superando a expectativa do mercado);
- Com o ajuste sazonal, observou-se a criação líquida de 261,1 mil empregos. O resultado demonstra continuidade do bom ritmo de contratações, que já se encontra acima da média observada em 2021;
- No acumulado de 2022, o saldo é de e 1.334.791 novas vagas, decorrente de 11.633.347 admissões e 10.298.556 desligamentos no período;
- Todos os setores tiveram saldo positivo no mês de junho, mas o Comércio e a Agricultura foram os destaques positivos no comparativo com o mês anterior.

[1] Fonte: De 2016 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 29/07/2022
[2] Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo

Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	2T2021	3T2021	4T2021	Ano (2021)	1T2022	abr/22	mai/22	jun/22	2T2022
Receitas	**21.859.736**	**35.550.918**	**42.646.978**	**122.740.100**	**39.616.215**	**11.803.397**	**17.140.239**	**15.601.666**	**44.545.302**
Receita Imobiliária	21.297.356	30.074.204	40.693.516	109.293.998	34.150.394	10.907.793	16.332.508	14.779.541	42.019.842
Lucro Imobiliário	0	4.293.947	0	8.371.005	1.332.587	0	0	0	0
Receitas FII	194.491	224.237	211.271	1.799.357	2.158.504	706.816	613.648	652.357	1.972.821
Receita Renda Fixa	367.889	958.530	1.742.192	3.275.741	1.974.729	188.788	194.084	169.767	552.638
Despesas	**-3.996.802**	**-4.062.738**	**-4.779.560**	**-17.416.984**	**-4.114.253**	**-1.286.920**	**-1.391.477**	**-1.256.819**	**-3.935.216**
Despesas Operacionais	-3.996.802	-4.062.738	-4.779.560	-17.416.984	-4.114.253	-1.286.920	-1.391.477	-1.256.819	-3.935.216
Despesa Financeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de Contingência	**0**	**0**	**-2.180.460**	**-2.180.460**	**0**	**2.180.460**	**0**	**-4.500.278**	**-2.319.818**
Resultado	**17.862.934**	**31.488.180**	**35.686.958**	**103.142.656**	**35.501.961**	**12.696.937**	**15.748.762**	**9.844.569**	**38.290.268**
Rendimento distribuído	**22.213.373**	**31.681.369**	**35.258.050**	**102.808.554**	**35.494.996**	**12.703.472**	**12.703.472**	**12.890.288**	**38.297.233**
Distribuição média / cota	**0,40**	**0,58**	**0,63**	**0,47**	**0,63**	**0,68**	**0,68**	**0,69**	**0,68**
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	**0**	**0**	**333.056**	**333.056**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

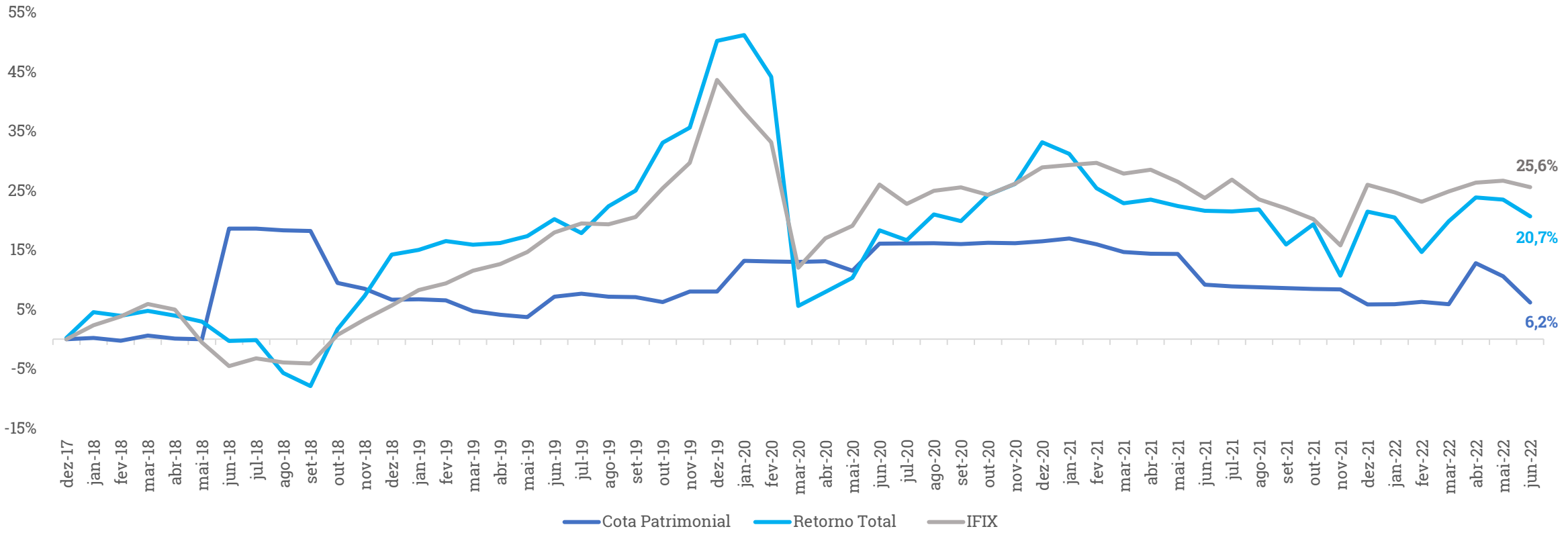
No 2T22 tivemos **crescimentos de 70% e 26% na distribuição média/cota**, em relação ao 2T21 e 2T19, respectivamente.

O XP Malls encerrou o 2T22 com **R$ 17,2 mm à receber**, sendo esse valor referente a venda de sua participação de 25% do Parque Shopping Belém. Vale ressaltar ainda que o Fundo fechou o mês de jun/22 com R$ 26,4 mm em disponibilidades para liquidez.

Fonte: XP Asset Management

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



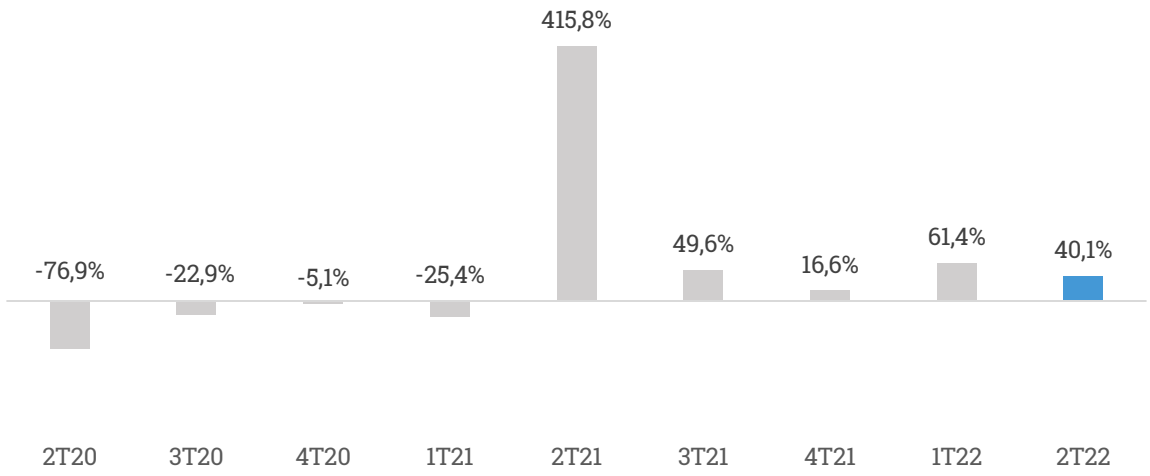
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	**20,7%**	**25,6%**	**6,2%**

Fonte: XP Asset Management

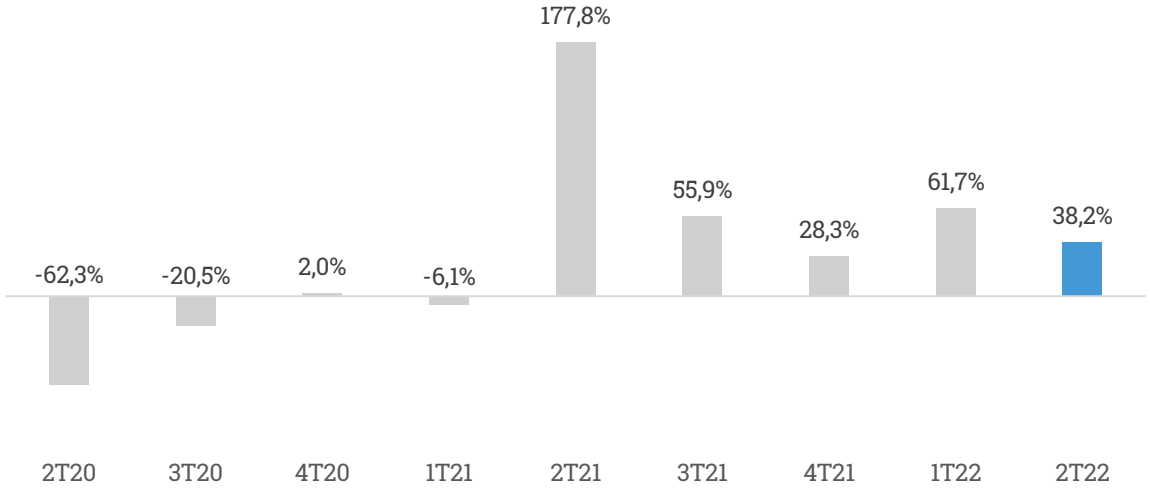
Indicadores Operacionais

Indicadores Operacionais – 2T22 (01/02)

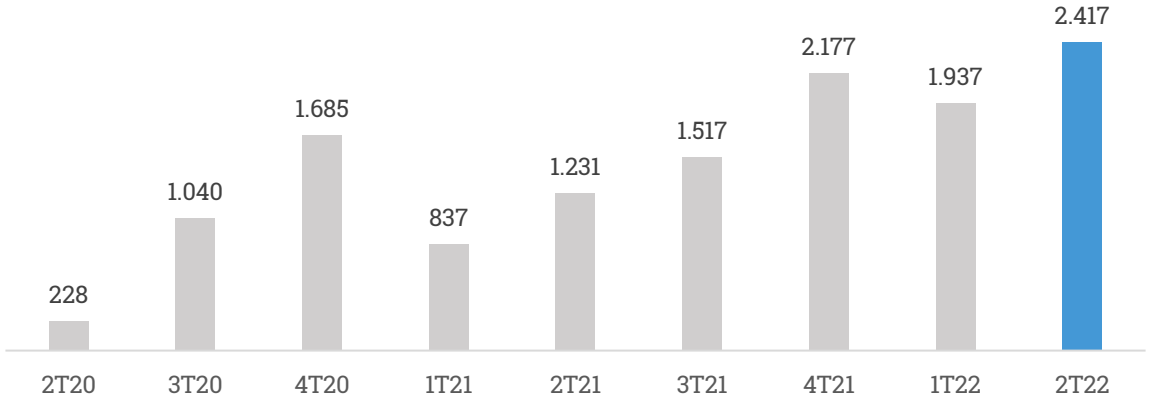
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



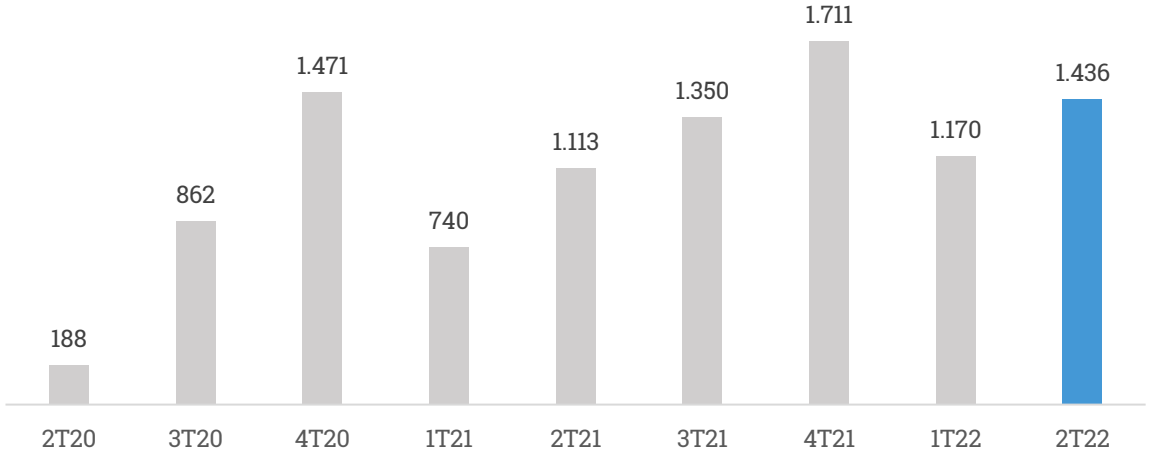
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R$ mm)



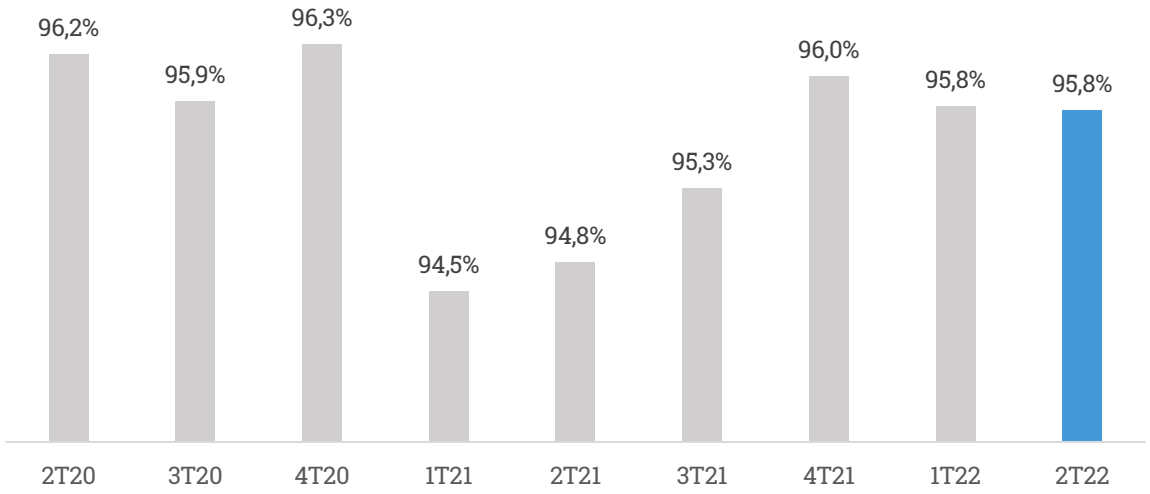
Vendas/m² (R$; média mensal)



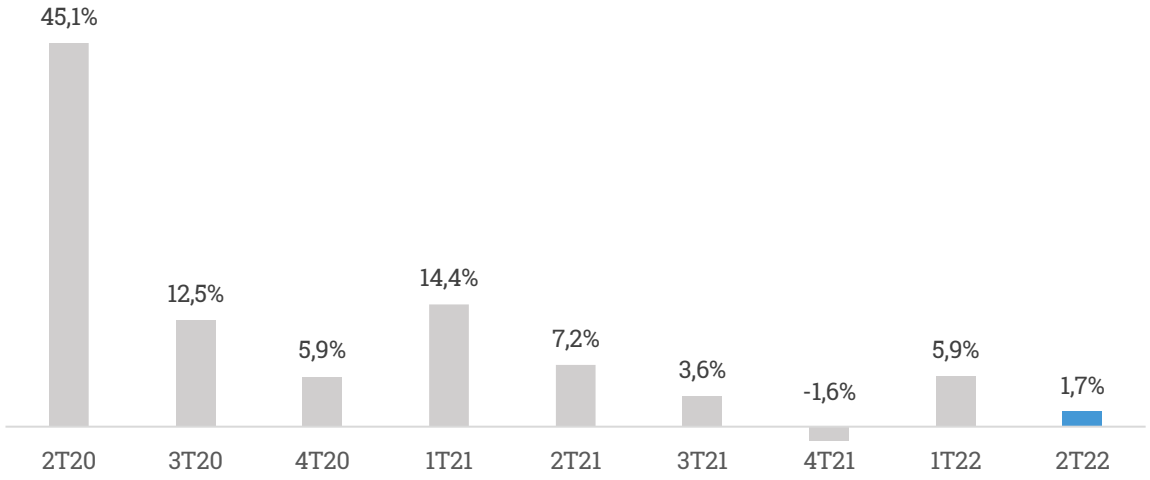
Fonte: XP Asset Management

Indicadores Operacionais – 2T22 (02/02)

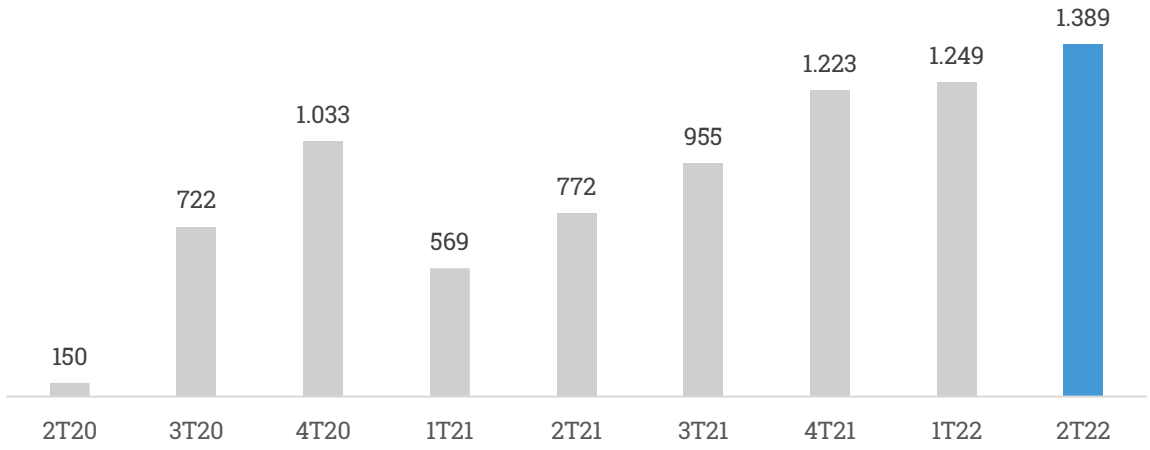
Taxa de Ocupação



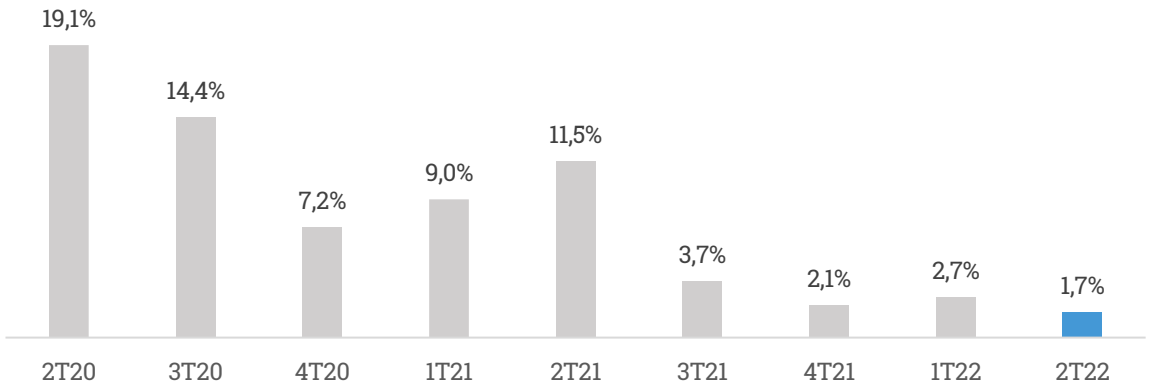
Inadimplência Líquida



Fluxo de Veículos (mil)



Descontos / Faturamento



Fonte: XP Asset Management

Atualizações do Portfolio

Principais Inaugurações do Portfólio

Shopping Plaza Sul

BeGreen

Shopping Ponta Negra

Pobre Juan

Shopping Cidade Jardim

Faculdade Belas Artes

Catarina Fashion Outlet

Asics

Via Parque Shopping

QualiStage

Caxias Shopping

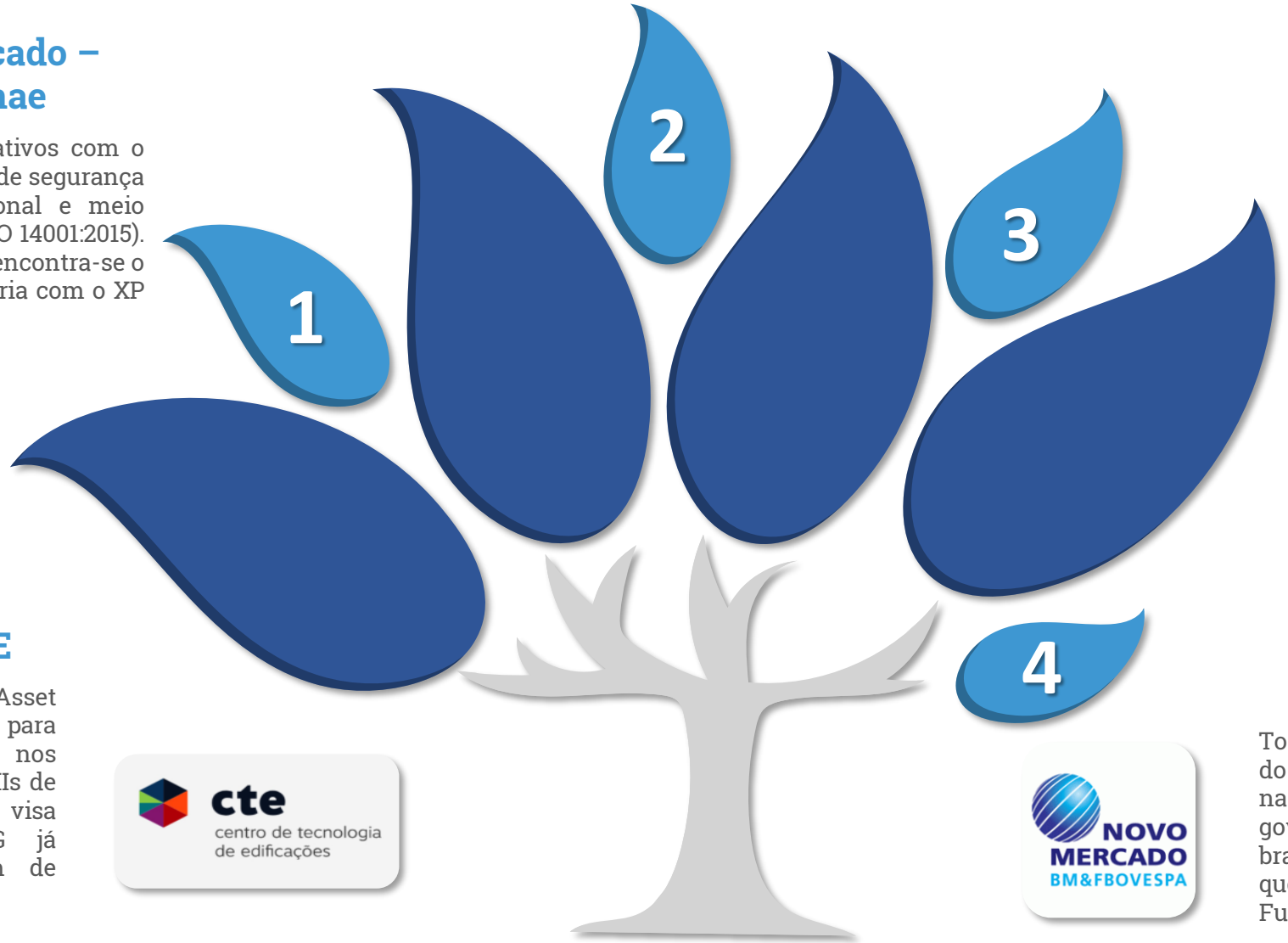
Outback

Práticas ESG

2

Sistema Certificado – Aliansce Sonae

A Aliansce Sonae possui 9 ativos com o sistema de gestão **certificado** de segurança do trabalho, saúde ocupacional e meio ambiente (ISO 45.001:2018 e ISO 14001:2015). Dentre os ativos certificados, encontra-se o **Shopping Plaza Sul** em parceria com o XP Malls.



1

Contratação CTE

A equipe de gestão da XP Asset contratou a consultoria CTE para desenvolver um **projeto ESG** nos ativos do XP Malls e demais FIIs de ativos reais. Essa iniciativa, visa mapear os processos ESG já existentes nos ativos, além de **propor melhorias**.

3

Relatório de Sustentabilidade - JHSF

A JHSF possui um **Relatório de Sustentabilidade**, onde demonstram o comprometimento da empresa com os fatores ESG. A empresa definiu 12 temas prioritários para poder assumir 6 compromissos de sustentabilidade. Clique aqui para conferir mais detalhes.

4

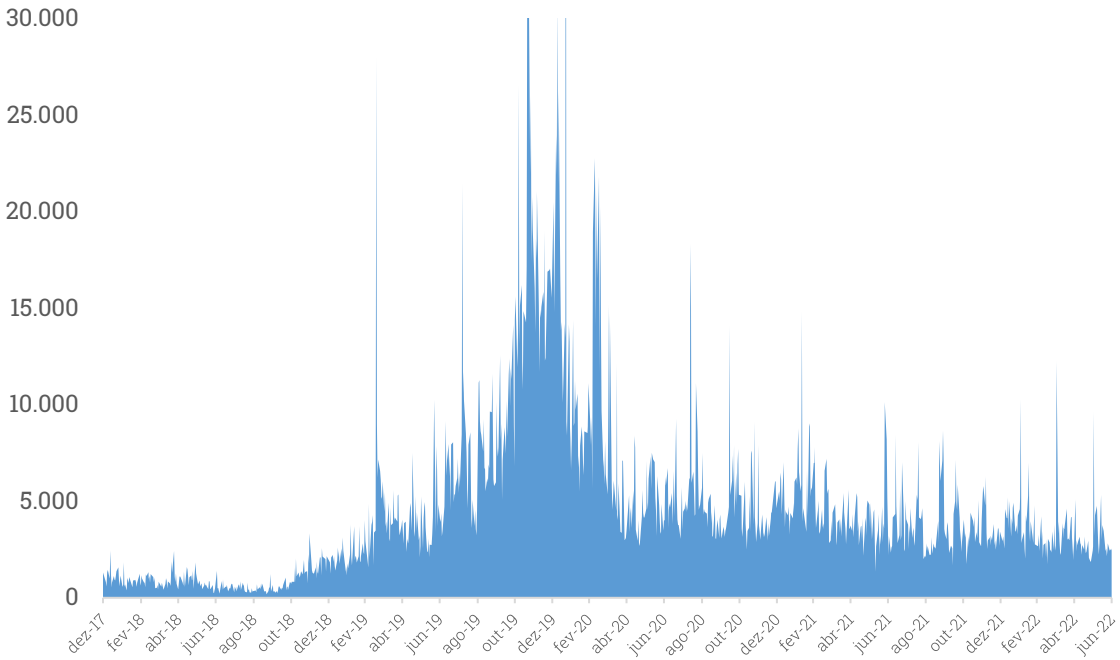
Governança dos Sócios

Todas as administradoras de shoppings do portfólio do XP Malls que são listadas na B3 possuem o mais alto padrão de governança corporativa pela bolsa brasileira (**Novo Mercado**). Acreditamos que tal caracteristica agregue valor para o Fundo e cotistas no longo prazo.

Mercado de Capitais

Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R$ mil)



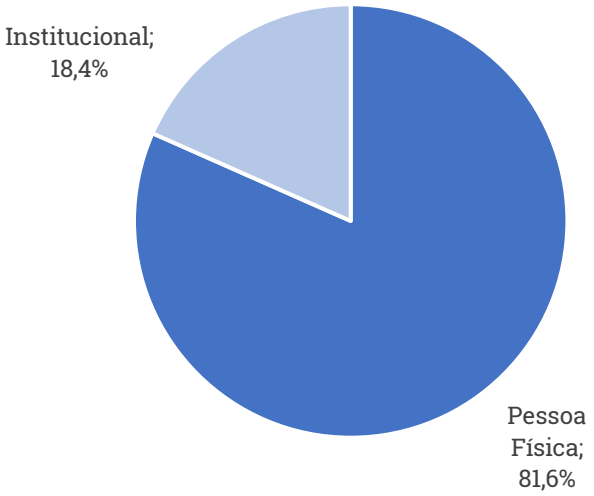
Cotação XPML11 (R$)

No 2T22, foi negociado um volume total de R$ 200 milhões sob o *ticker* XPML11, representando uma queda de 9,1% nas negociações em comparação ao trimestre anterior. A cota XPML11 encerrou o trimestre ao preço de R$ 94,70.

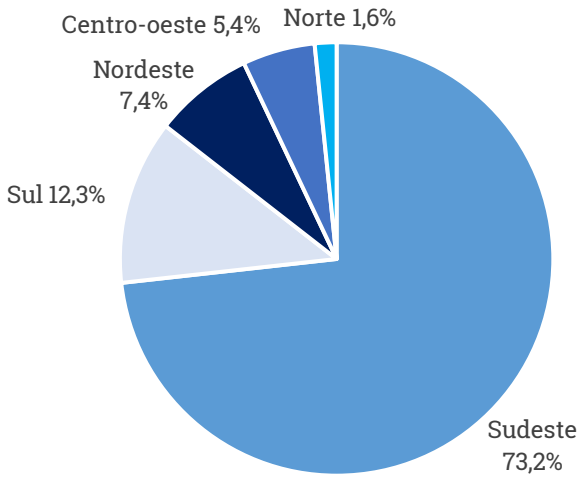
Fonte: XP Asset Management

Base de Cotistas

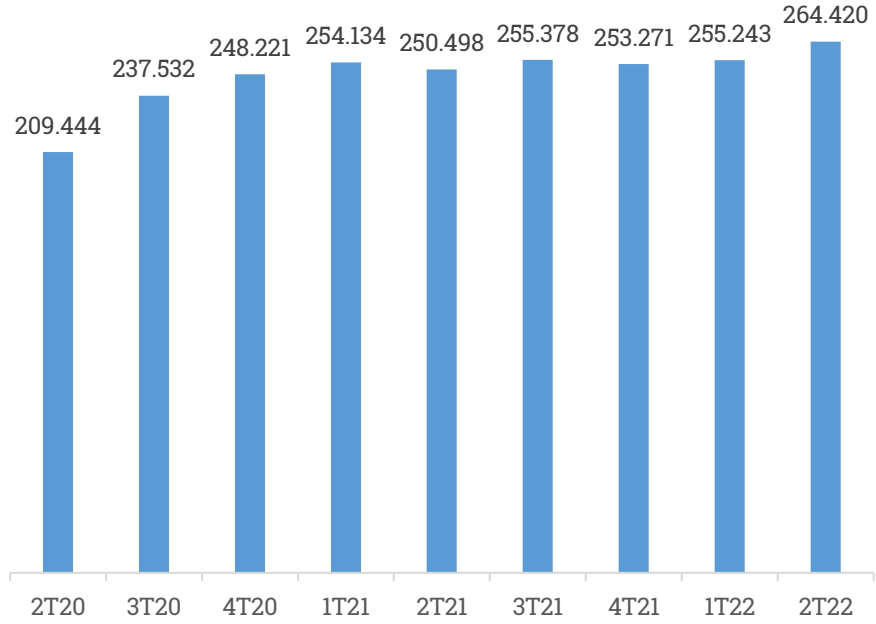
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)[1]



Investidor por Região (% PL de Mercado)[1]



Quantidade de Cotistas[1]



O Fundo fechou o 2T22 com 264.420 cotistas. A maior concentração segue no Sudeste do país, seguido pela região Sul.

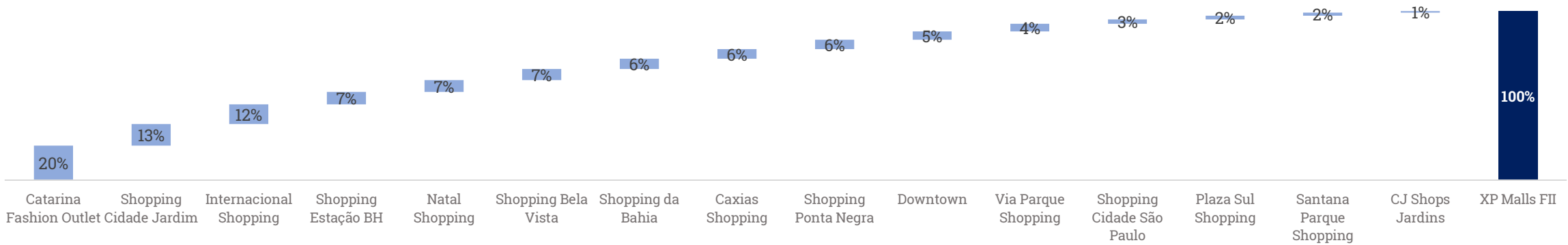
No encerramento do 2T22, as pessoas físicas representaram **81,6%** do valor de mercado do Fundo, enquanto a participação dos investidores institucionais contemplou **18,4%** do Fundo.

[1]Fonte: Escriturador / XP Asset Management

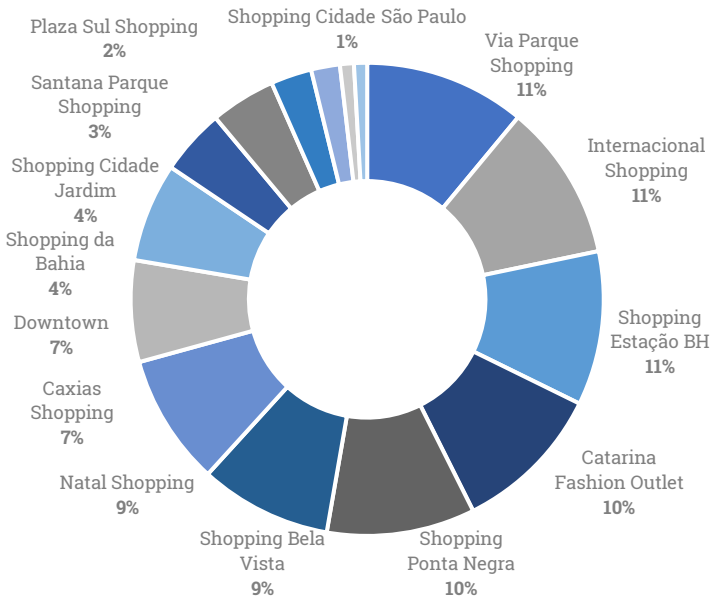
Sobre o XP Malls

Breakdown – 2T22

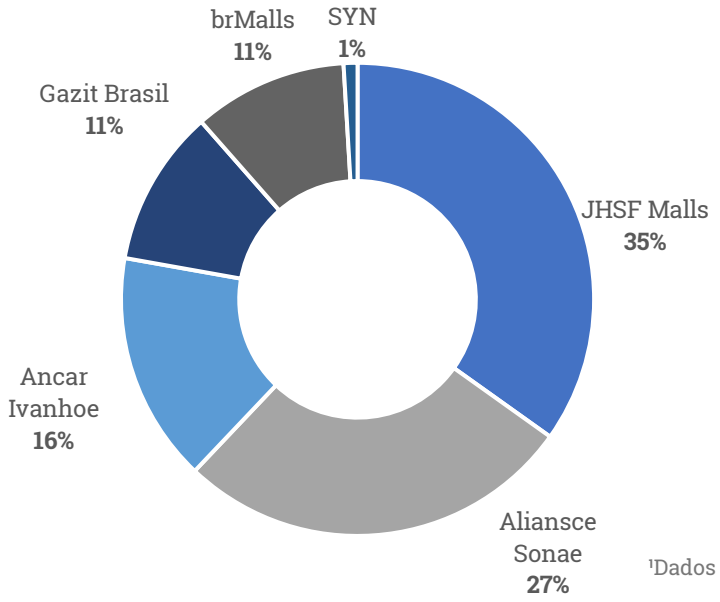
NOI



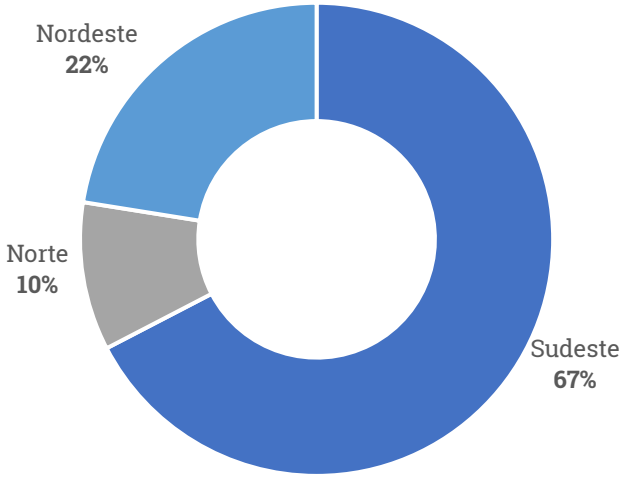
ABL próprio



Administrador[1]



Região[1]



[1]Dados por ABL. / Fonte: XP Asset Management

Portfólio Atual

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% XP Malls FII	ABL Própria
Via Parque Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Aliansce Sonae	57.000 m²	27,72%	15.800 m²
Internacional Shopping	Guarulhos, SP	Gazit Brasil	76.325 m²	19,90%	15.189 m²
Shopping Estação BH	Belo Horizonte, MG	brMalls	37.330 m²	40,00%	14.932 m²
Catarina Fashion Outlet	São Roque, SP	JHSF	29.367 m²	49,99%	14.681 m²
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	35.093 m²	39,99%	14.034 m²
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.351 m²	24,99%	12.833 m²
Natal Shopping	Natal, RN	Ancar Ivanhoé	28.419 m²	45,00%	12.789 m²
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Aliansce Sonae	28.074 m²	35,00%	9.826 m²
Downtown	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoé	9.611 m²	-	9.611 m²
Shopping Cidade Jardim	São Paulo, SP	JHSF	39.012 m²	16,99%	6.628 m²
Shopping da Bahia	Salvador, BA	Aliansce Sonae	68.629 m²	9,05%	6.210 m²
Santana Parque Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	26.565 m²	15,00%	3.985 m²
Plaza Sul Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	24.039 m²	10,00%	2.404 m²
CJ Shops Jardins	São Paulo, SP	JHSF	4.539 m²	30,00%	1.362 m²
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	SYN	16.691 m²	8,00%	1.335 m²

Fonte: XP Asset Management

Glossário

Área Bruta Locável ou 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.

ABL Próprio: Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo no shopping.

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.

***Net Operating Income* ou NOI:** Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do *Shopping Center* (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do *Shopping Center* (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).

NOI Caixa: NOI do *Shopping Center* já descontada a inadimplência líquida do período.

Same Store Sales ou SSS (Vendas Mesmas Lojas): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Same Store Rent ou SSR (Alugueis Mesmas Lojas): Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido pela ABL total.

Fonte: XP Asset Management

Disclaimer | Contato

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de com pra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”) e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM n° 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: http://www.xpasset.com.br/xpmalls/

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

abvcap | ANBIMA – Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

MQ1 Moody's Investors Service