

# XP Malls FII

1º Trimestre de 2020



# Carta do Gestor



# Carta do Gestor (1/2)

## Desempenho do 1º trimestre de 2020

Quando do encerramento de 2019, vislumbravam-se perspectivas positivas sobre os rumos da economia brasileira em 2020. Em termos reducionistas, a taxa básica de juros no menor patamar histórico em um ambiente de inflação próxima ao centro da meta e praticamente controlada e a aprovação de reformas (ainda que de forma parcial) com vistas ao reequilíbrio das contas públicas, dentre outras que permanecem em discussão (tributária, por exemplo), pavimentaram as vias para um novo ciclo de crescimento econômico, de forma que já se evidenciava o otimismo nos índices de confiança do consumidor e do empresariado. Contudo, o surgimento do novo coronavírus (COVID-19) no Brasil desencadeou uma série de medidas de enfrentamento, como, por exemplo, o isolamento horizontal, o fechamento de comércio (como shoppings, restaurantes e lojas de rua), a redução de voos, a paralisação de diversas plantas industriais, suspensão de atividades nas lajes comerciais, entre outras. Essa crise sanitária com desdobramentos econômicos e sociais impactou severamente a realidade do brasileiro, levando a expectativa de variação do PIB de 2020 para -3,8%<sup>1</sup>, com impactos relevantes em diversos indicadores de atividade econômica, como, por exemplo, o nível de desemprego, a produção industrial, o comércio varejista, o setor de serviços e, até mesmo, a expectativa do empresário – melhor explorados no tópico “Cenário Macroeconômico” deste relatório. Dado que ainda não é possível mensurar o prazo e magnitude da crise, tal análise é revisada com frequência.

A partir da segunda quinzena de março, todos os shoppings do Fundo foram fechados, seguindo instruções das autoridades competentes. Até a data de hoje, 15/05/2020, nenhum dos shoppings do portfólio teve sua reabertura permitida, apesar de em alguns estados, principalmente nas regiões Sul e Centro-Oeste do país, as operações aos poucos estejam voltando, ainda que com muitas restrições, menor fluxo de pessoas e quedas drásticas nas vendas. Neste relatório apresentamos os dados do 1º trimestre e mostramos também como o Fundo tinha performado até o final de fevereiro – fica claro que o ano de 2020 prometia ser finalmente o ano da recuperação do varejo e do crescimento do Brasil após tantos anos de crise ou de economia estagnada.

## Perspectivas

O 1º trimestre de 2020 começou de forma bastante positiva para o XP Malls. Após meses de negociação e da conclusão da 5ª Emissão de Cotas do Fundo, nos primeiros dias de janeiro foi concluída a aquisição de 18,71% do Internacional Shopping, localizado em Guarulhos (está pendente a aquisição de 1,19% de participação adicional no empreendimento, cuja conclusão se dará quando do cumprimento de condições precedentes por parte do vendedor). O Internacional Shopping é o 2º principal ativo do Fundo em termos de geração de resultado e possui ainda um grande potencial de expansão que, após concluída, poderá levá-lo a quase 100 mil m<sup>2</sup> de ABL, tornando-o um dos maiores da América Latina.

Diante dos desdobramentos decorrentes da pandemia do COVID-19, ainda é prematuro fazer qualquer avaliação ou estimativa sobre a normalização das atividades nos shoppings do Brasil. Apesar de alguns empreendimentos terem sido reabertos ao público, as limitações impostas pelas autoridades para a reabertura, associada a um menor fluxo de pessoas e veículos, levou os shoppings reabertos a registrarem vendas entre 50% e 80% abaixo do mesmo período do ano anterior. Os indicadores operacionais do XP Malls foram impactados pelo fechamento dos shoppings na 2ª quinzena de Março e o Fundo registrou aumento da inadimplência e queda brusca das vendas. Por outro lado, a vacância seguiu sem alterações até o momento.

# Carta do Gestor (2/2)

## Perspectivas

### Inadimplência dos Condomínios dos Shopping Centers

Durante as últimas semanas, a Gestora tem chamado atenção para o cenário difícil que seria vivido pelos empreendimentos do Fundo nos meses em que os shoppings estivessem fechados. O maior ponto de atenção de curto prazo, relacionado ao resultado do Fundo, é a possibilidade de serem necessários aportes do empreendedor nos condomínios dos shoppings do portfólio. Essa necessidade seria consequência de eventual inadimplência no pagamento das cotas condominiais dos lojistas em cada empreendimento e vital para a realização dos pagamentos mensais e manutenção da saúde financeira dos respectivos condomínios.

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 22,2%. Nos próximos meses a tendência é que esta inadimplência seja maior em função da menor capacidade de pagamento dos lojistas.

### Distribuição de Rendimentos

Diante da determinação das autoridades competentes pelo fechamento temporário de todos os shoppings do portfólio do Fundo e da baixa previsibilidade quanto aos impactos que estas medidas causarão no resultado do Fundo nos próximos meses, a Gestora optou por não distribuir rendimentos mensalmente aos cotistas até que se tenha maior visibilidade quanto a estes impactos, cenário este que será reavaliado recorrentemente junto às administradoras dos shoppings. Esta medida visa proteger o patrimônio do Fundo, visto que ainda não é possível confirmar o tamanho do impacto negativo no resultado do Fundo nos próximos meses. É possível que o Fundo tenha resultado negativo nos próximos meses, uma vez que não será cobrado aluguel no período em que os shoppings estiverem fechados e que há possibilidade dos proprietários terem que fazer aportes para honrar com as despesas condominiais dos empreendimentos do portfólio (conforme explicado anteriormente).

### Investimentos nos ativos (expansões e Capex) e Caixa

O Fundo iniciou o ano de 2020 com algumas expansões programadas em orçamento, a serem iniciadas ou concluídas no ano. Seguimos desenvolvendo a fase inicial de expansão do Shopping Cidade Jardim (construção de um deck parking adjacente ao empreendimento), visto que, em função do estágio de sua obra e do baixo montante de investimento necessário, os sócios concordaram que seria mais prudente manter até a conclusão deste estágio inicial. A construção do Cidade Jardim Shops (SP) também segue conforme cronograma.

A posição de caixa do Fundo no encerramento do 1º trimestre é de aproximadamente R\$ 94 milhões, aplicados em renda fixa com liquidez diária. Este valor é suficiente para fazer frente às obrigações de curto prazo do Fundo. O valor já considera o saldo após a amortização do CRI conforme explicado na sequência.

Conforme comunicado ao mercado, o Fundo amortizou antecipadamente R\$ 40 milhões do CRI, cujo lastro refere-se às aquisições dos shoppings da JHSF em outubro/18. Com esta antecipação, o Fundo obteve uma carência total (juros, correção monetária e principal da dívida) por 15 meses. Desta forma, apenas em agosto/2021 o Fundo voltará a ter desembolsos relacionados a este CRI. Este período será importante para que os fluxos de recebíveis dos shoppings voltem a se normalizar e o Fundo tenha maior previsibilidade e estabilidade do seu fluxo de caixa.

# Destques do Trimestre



# Destques do 1º Trimestre de 2020

## Indicadores Operacionais do Portfólio

**SSS:** -9,8%

**SSR:** -6,9%

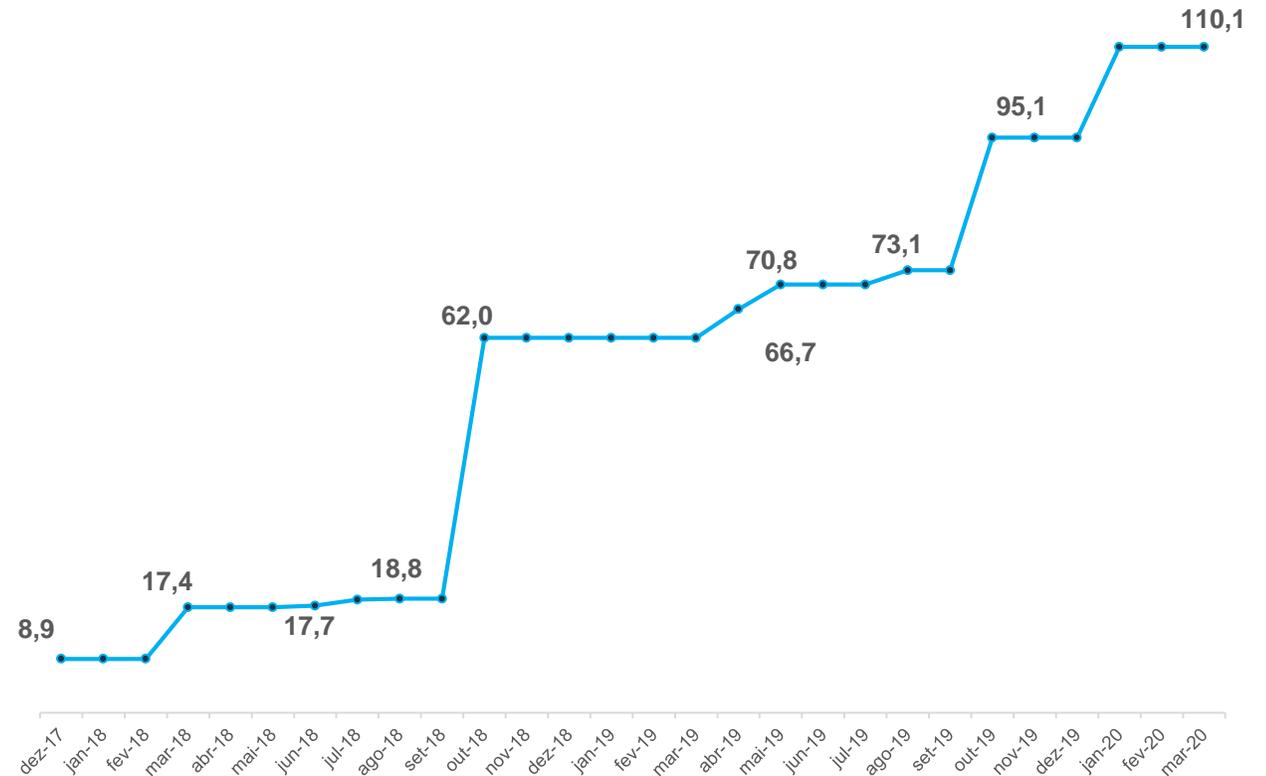
**Vendas Totais:** R\$ 1,225 bilhão | +52,4% vs. 1T19

**Vendas/m²:** R\$ 977 | -7,9% vs. 1T19

**Taxa de Ocupação:** 95,9%

**Inadimplência Líquida:** 4,6%

## Evolução da ABL própria ('000 m²)



# Histórico de Aquisições

- Nos primeiros 2 anos do Fundo foram realizadas 14 aquisições de 13 shoppings (incluindo o aumento de participação no Catarina Fashion Outlet);
- Em janeiro de 2020 foi concluída a última aquisição, de 18,71% do Internacional Shopping (Guarulhos/SP).

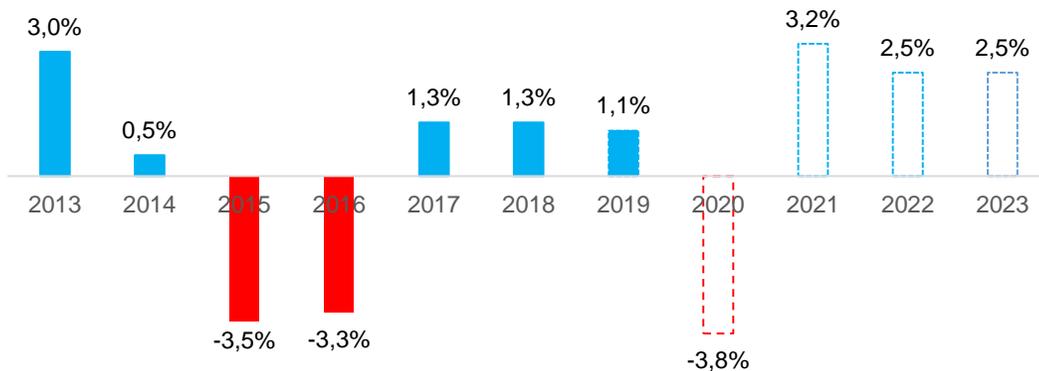


# Cenário Macroeconômico



# Cenário Macroeconômico

## Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil<sup>1</sup>

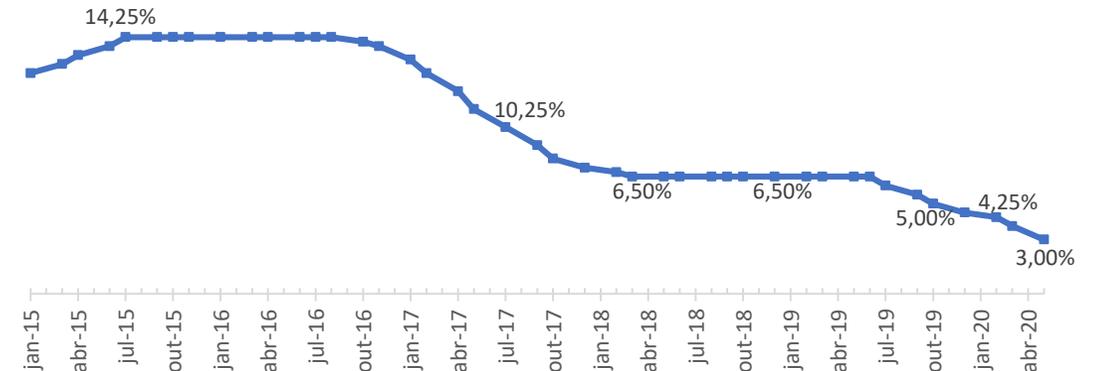


O PIB encerrou o ano de 2019 com variação positiva de 1,1%<sup>1</sup> e com perspectivas de crescimento ainda maiores para 2020 (+2,3%, conforme apresentado no relatório do 4T19). Contudo, não estavam computados os desdobramentos econômicos da crise sanitária global provocada pelo novo coronavírus (“COVID-19”).

A adoção das políticas de contenção da disseminação do vírus surtiram efeitos positivos no controle da doença, mas foram prejudiciais para uma economia que retomava, embora de forma lenta, a atividade econômica e ansiava por remédios mais fortes para suprimir seu desequilíbrio fiscal e crescer ainda mais e de forma saudável.

Com isto, a gestora conjectura em prol não somente da flexibilização das medidas de isolamento social, ainda que de forma controlada, com vistas a não sobrecarregar o sistema de saúde e com os cuidados necessários, como também do desenvolvimento de medicamentos e vacinas que sejam eficazes para, então, se medir de forma mais precisa o tempo e magnitude da crise.

## Meta Selic – Histórico<sup>2</sup>



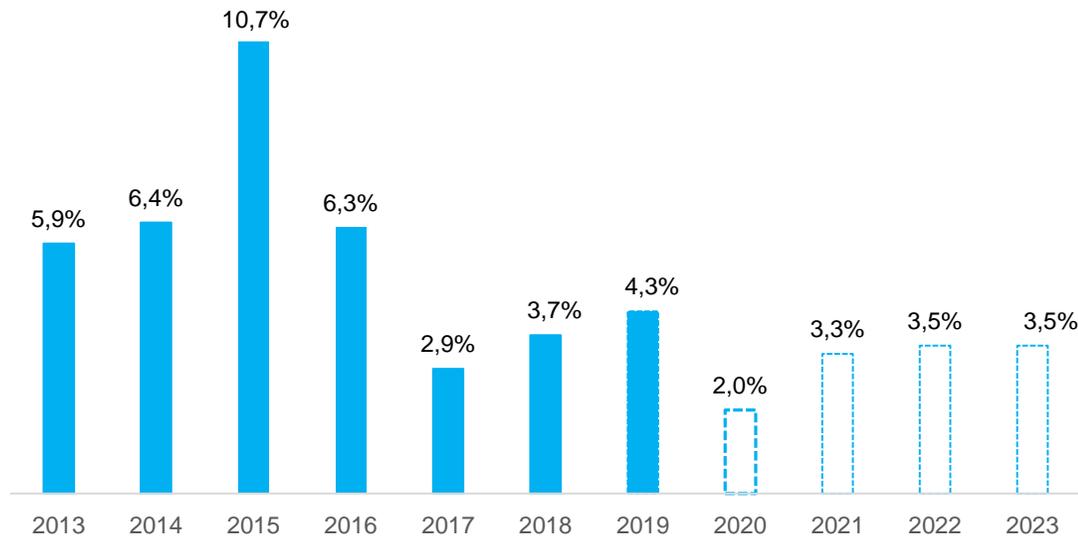
O gráfico demonstra a trajetória de queda da taxa Selic desde o último trimestre de 2016, a qual tornou-se viável frente à retração econômica e almejava, junto com a aprovação de medidas em prol do reequilíbrio das contas públicas, pavimentar as vias para o crescimento econômico e a geração de empregos no setor privado.

Em maio de 2020 o Comitê de Política Monetária decidiu pela redução da meta para o patamar de 3,0% a.a. com vistas à geração de novos estímulos de curto-médio prazo à atividade econômica que se encontra paralisada pelas políticas de contenção da disseminação do COVID-19 implementadas pelo poder público. Contudo, diante dos resultados passados, é possível argumentar que, no curto prazo, tal medida não surtirá os efeitos desejados e poderá trazer dificuldades para captação de recursos pelo governo.

Sobre o segmento imobiliário, principalmente no mercado de fundos de investimento imobiliário, é necessário ponderar os desdobramentos econômicos da crise na decisão de alocação da carteira.

# Cenário Macroeconômico

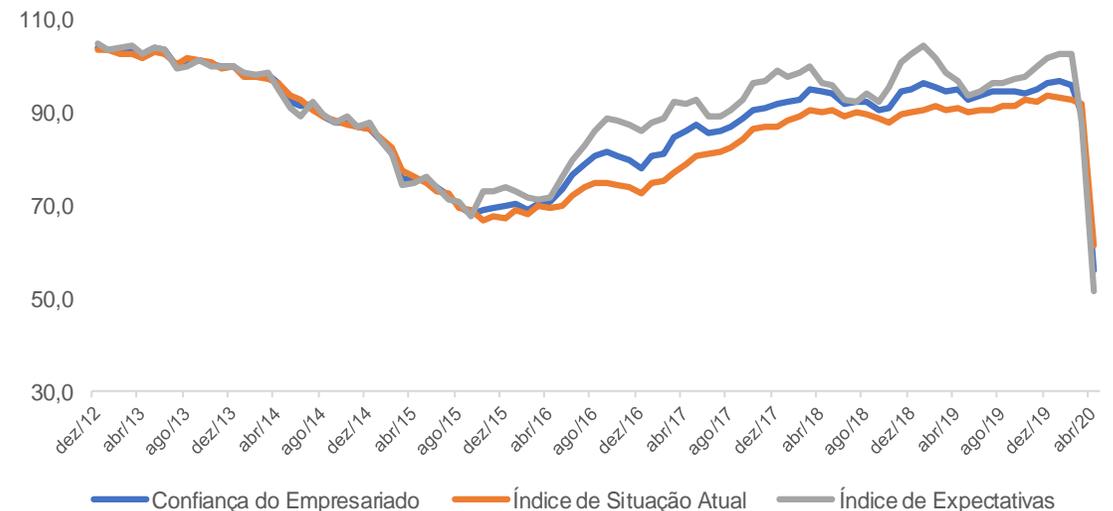
## Inflação (IPCA/IBGE)<sup>1</sup>



O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA teve sua estimativa reduzida a 2% para 2020, sendo mais uma expectativa decorrente da redução do consumo das famílias e da diminuição dos investimentos com os efeitos deletérios da crise sanitária do COVID-19 sobre a economia.

Mesmo com a grande desvalorização da moeda nacional frente ao dólar, que em outros momentos seria um estimulante para a inflação, a tendência para o ano é de baixa correção de preços, demonstrando a gravidade que esta crise trouxe para o país.

## Índice de Confiança Empresarial<sup>2</sup>



Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014, de forma que o crescimento do indicador reflete a perspectiva positiva do empresário quanto ao cenário atual e o descolamento entre a “Índice Situação Atual” e o “Índice de Expectativas” sinaliza seu otimismo quanto aos rumos do país. No entanto, estas percepções foram invertidas pela pandemia do COVID-19 e seus desdobramentos já citados anteriormente. Esta brusca redução dos indicadores, demonstra poucos investimentos por parte do empresariado, impactando a geração de empregos e indiretamente o consumo das famílias. Este cenário tende a impactar de forma intensa o setor de varejo e shopping centers no Brasil.

# Resultado do Fundo



# Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	Ano (2019)	jan/20	fev/20	mar/20	1T2020
<b>Receitas</b>	<b>107.370.065</b>	<b>11.588.213</b>	<b>12.222.746</b>	<b>7.203.300</b>	<b>31.014.259</b>
Receita Imobiliária	94.767.340	11.032.289	11.881.546	6.893.537	29.807.372
Receitas FII	346.242	0	0	48.287	48.287
Receita LCI / Renda Fixa	12.256.483	555.924	341.200	261.476	1.158.600
<b>Despesas</b>	<b>-30.847.672</b>	<b>-3.176.962</b>	<b>-3.239.087</b>	<b>-3.129.881</b>	<b>-9.545.930</b>
Despesas Operacionais	-9.140.258	-1.341.001	-1.293.308	-1.248.339	-3.882.648
Despesa Financeira	-21.707.413	-1.835.961	-1.945.779	-1.881.542	-5.663.282
<b>Resultado</b>	<b>76.522.393</b>	<b>8.411.251</b>	<b>8.983.659</b>	<b>4.073.419</b>	<b>21.468.329</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>73.176.687</b>	<b>9.103.841</b>	-	-	<b>9.103.841</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,57</b>	<b>0,50</b>	-	-	<b>0,17</b>

Rendimentos Distribuídos a Direitos de Preferência de Ofertas  
Concluídas nos últimos 12 meses

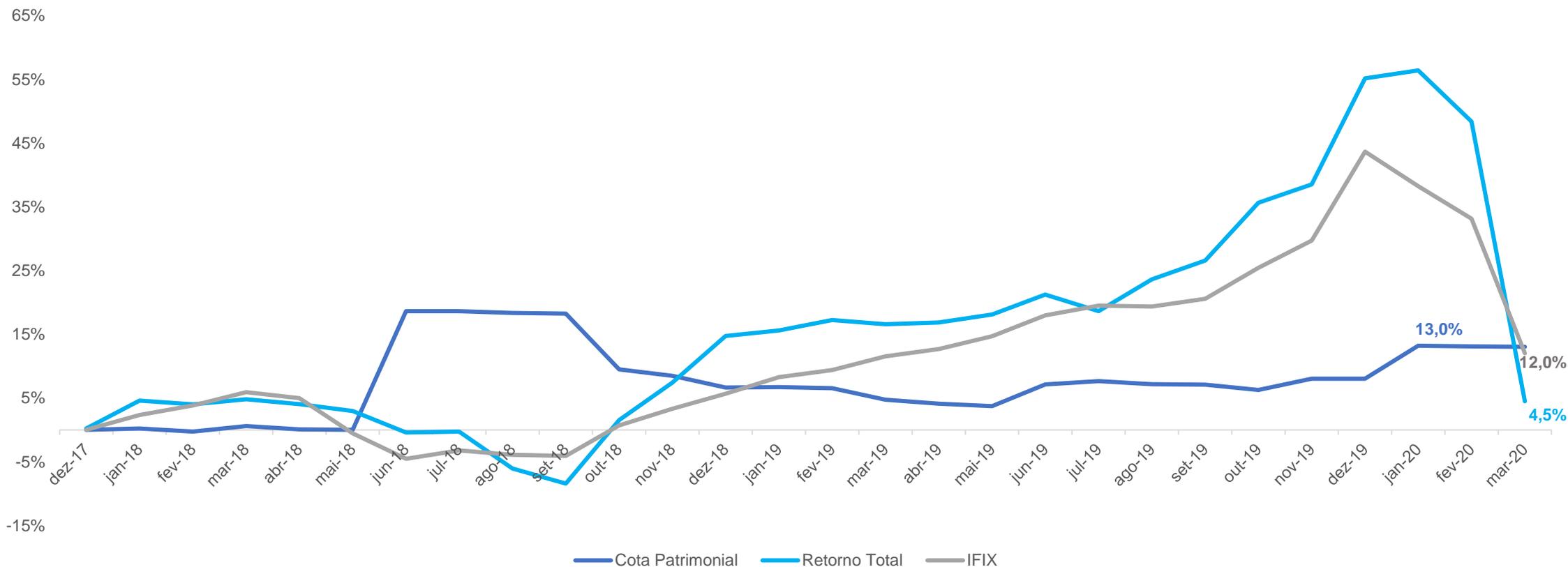
1.177.382

Saldo Disponível para Distribuição

14.532.812

# Resultado do Fundo

## Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



	Retorno Total <sup>1</sup>	IFIX	Cota Patrimonial
<b>Variação desde IPO</b>	<b>4,5%</b>	<b>12,0%</b>	<b>13,0%</b>

# Indicadores Operacionais

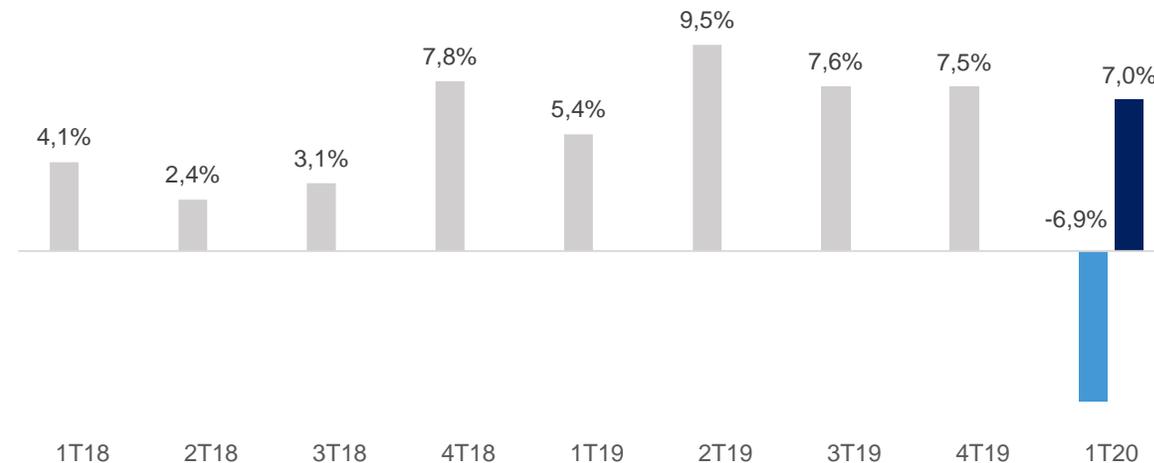


# Indicadores Operacionais

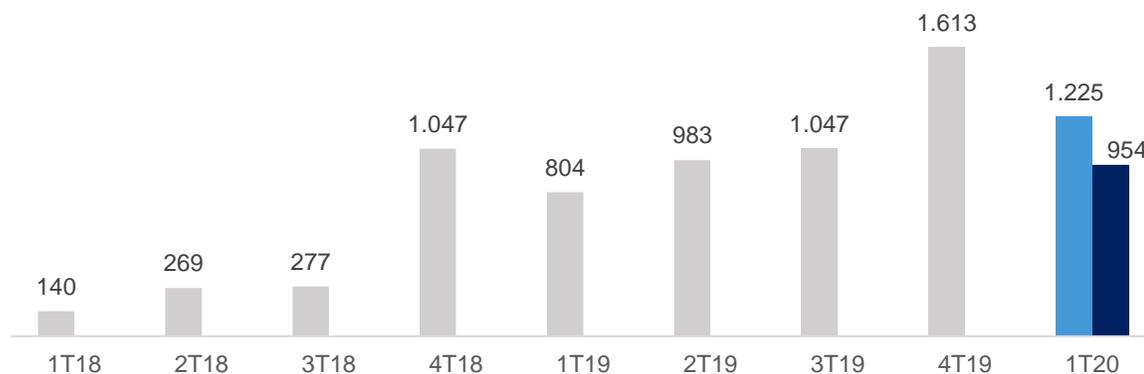
## SSS (Vendas Mesmas Lojas)



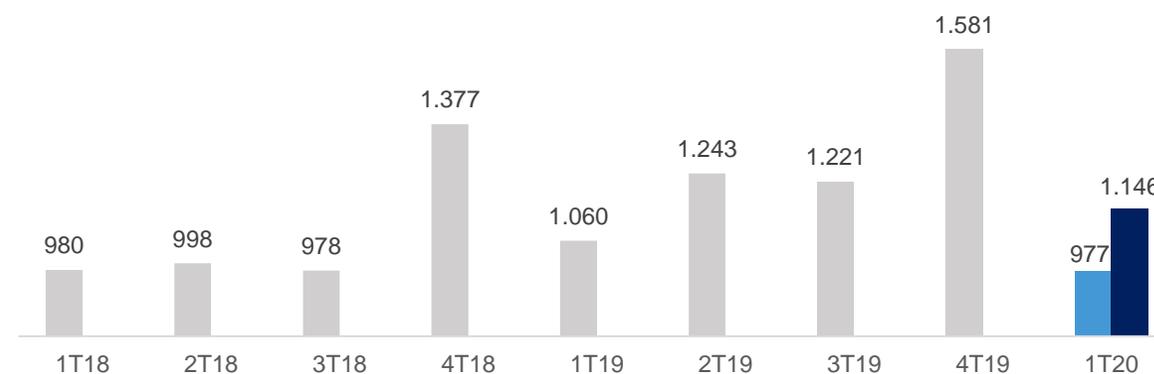
## SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



## Vendas Totais (R\$ milhões)

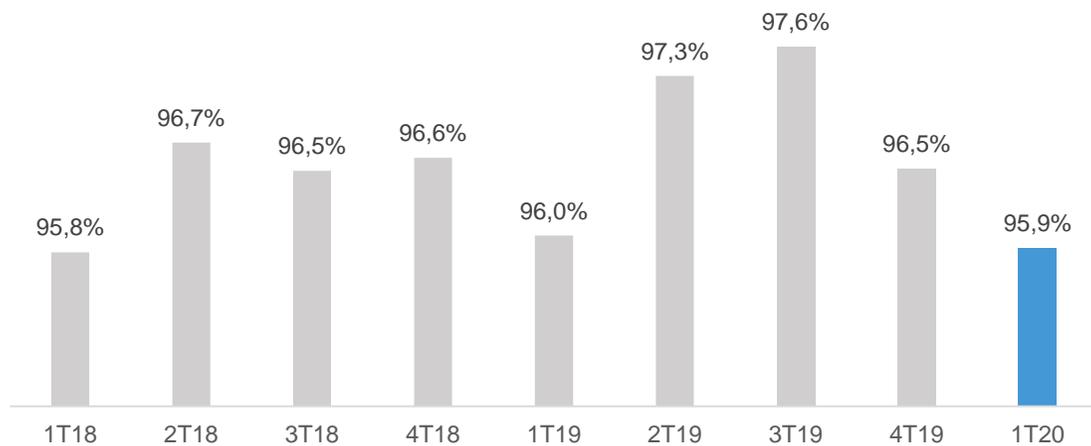


## Vendas/m² (R\$; média mensal)

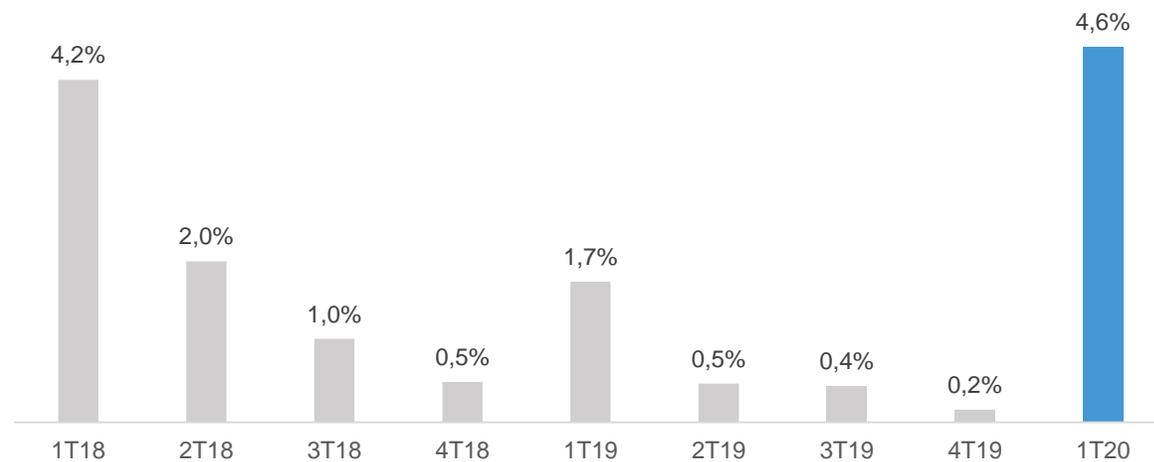


# Indicadores Operacionais

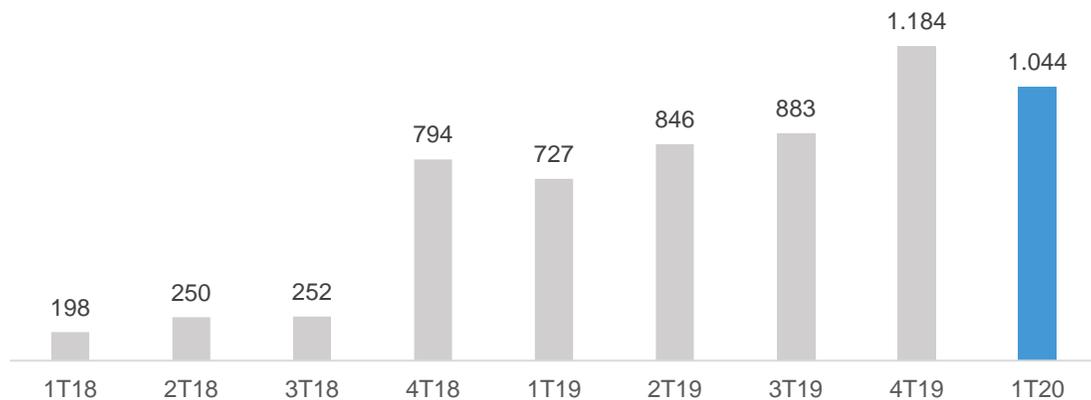
## Taxa de Ocupação



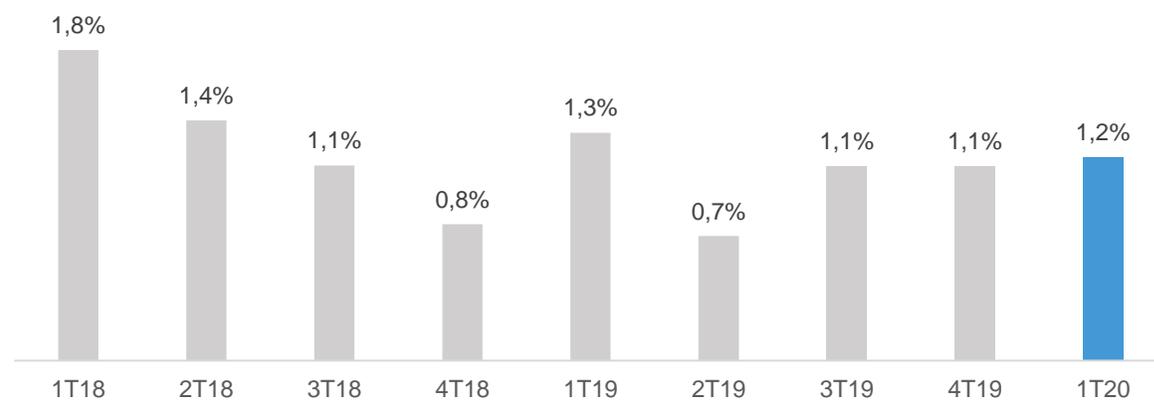
## Inadimplência Líquida



## Fluxo de Veículos<sup>1</sup> (mil)



## Descontos / Faturamento

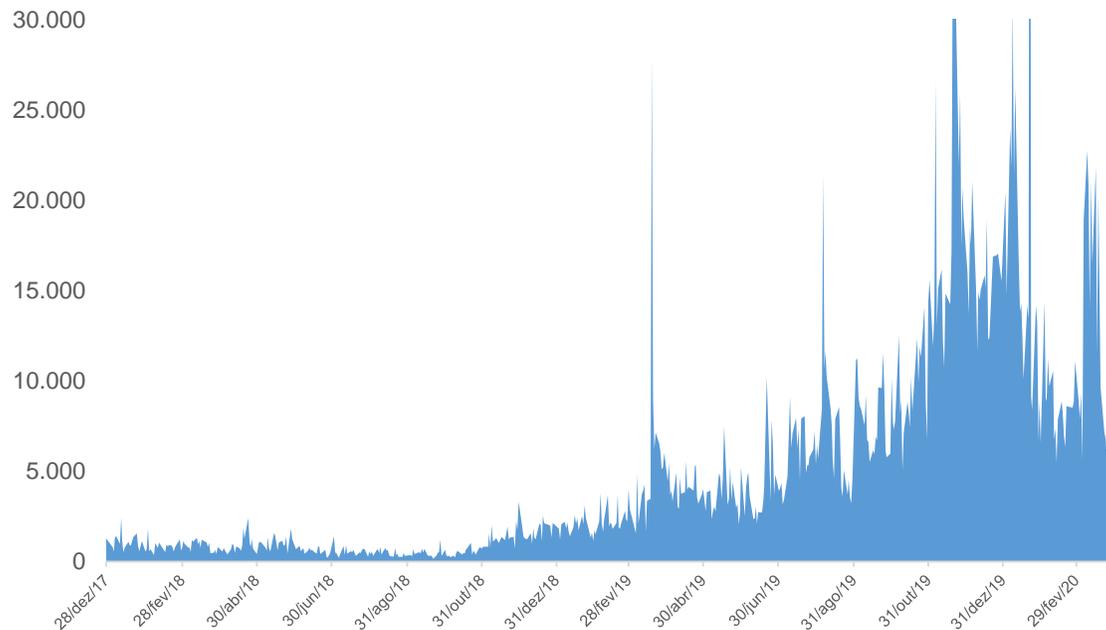


# Mercado de Capitais



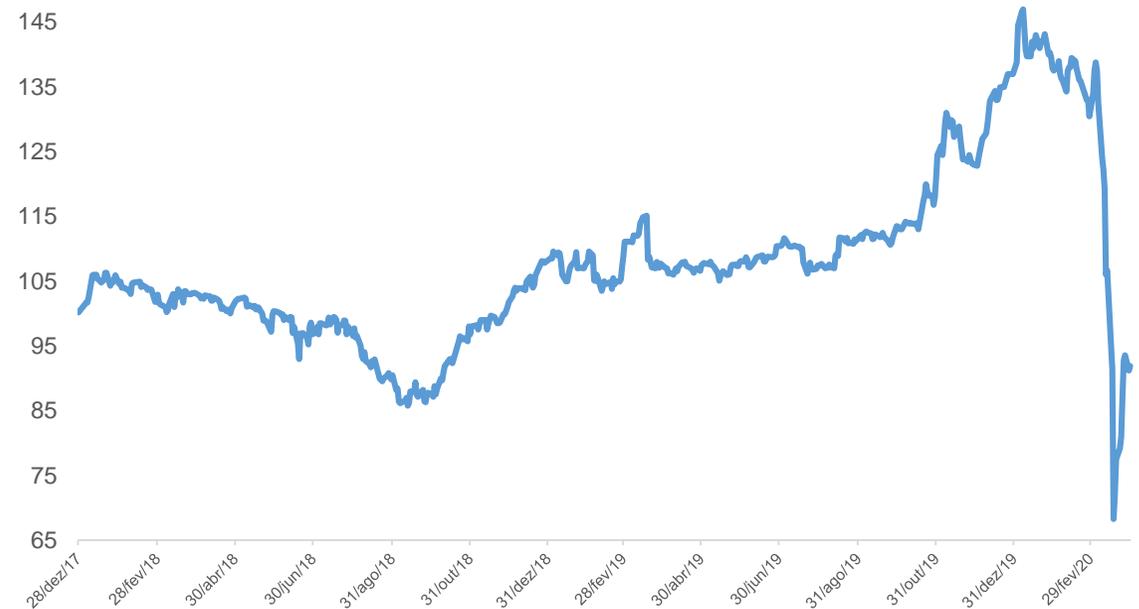
# Performance da Cota

## Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



O ano de 2020 começou positivo para os FIIs. Com aumento expressivo do volume negociado na B3 e uma alta das cotas em dezembro/19, janeiro foi um mês com muitas negociações e o XP Malls teve seu recorde diário com R\$ 67 milhões negociados apenas no dia 22/01. A crise do COVID-19 diminuiu o volume negociado na B3 mas o impacto foi mais perceptível após o encerramento do 1º trimestre. O volume médio diário de negociações no 1T20 foi de R\$ 13,2 milhões.

## Cotação XPML11 (R\$)

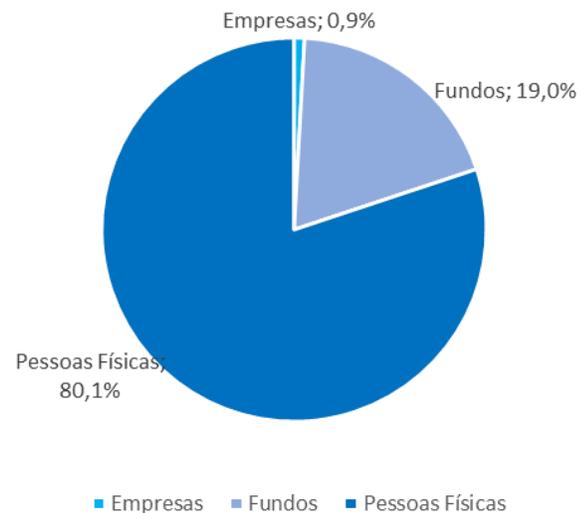


A crise do COVID-19 atingiu o preço da cota XPML11 negociada na B3 de forma contundente. Após um forte impacto inicial, a cota se recuperou um pouco, mas permanece distante de seu valor patrimonial (R\$ 108,59).

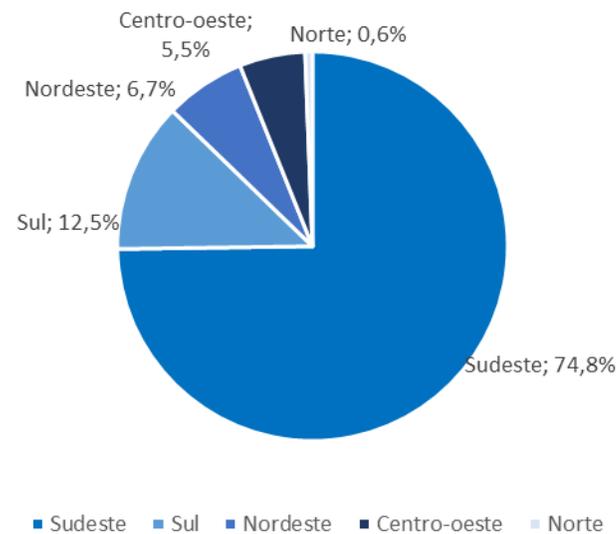
No 1º trimestre de 2020 a cota XPML11 encerrou o período em R\$ 91,88.

# Base de Cotistas

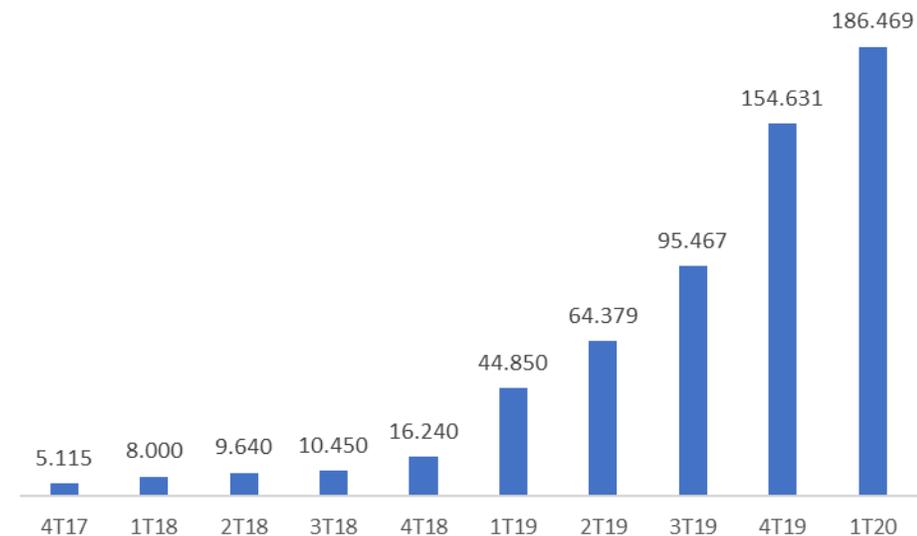
## Perfil do Investidor



## Investidores por Região



## Quantidade de Cotistas



A distribuição do passivo do Fundo segue concentrada em pessoas físicas, os principais investidores dos Fundos Imobiliários no Brasil em termos de quantidade. O XP Malls, que já teve até 35% de concentração em Investidores Institucionais (Fundos e Empresas), agora apresenta um volume menor, mas ainda assim relevante nestas categorias, somando 20% de participação no PL do Fundo.

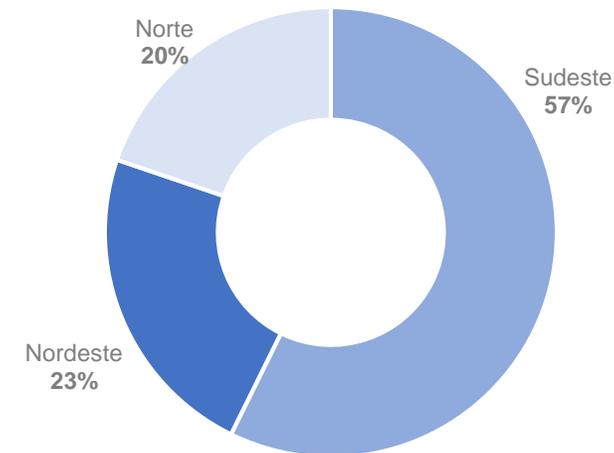
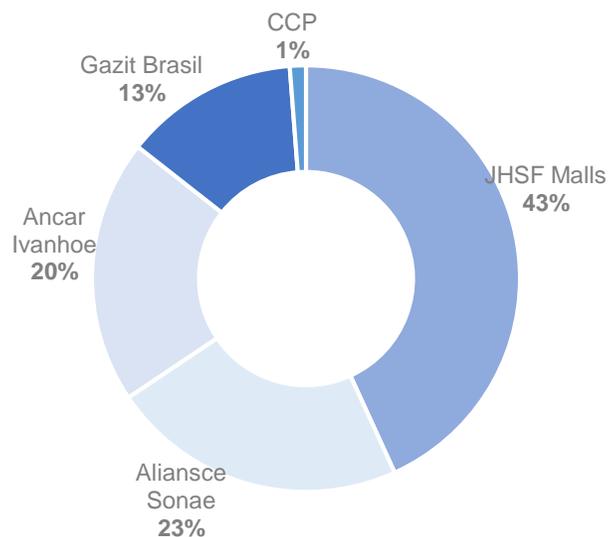
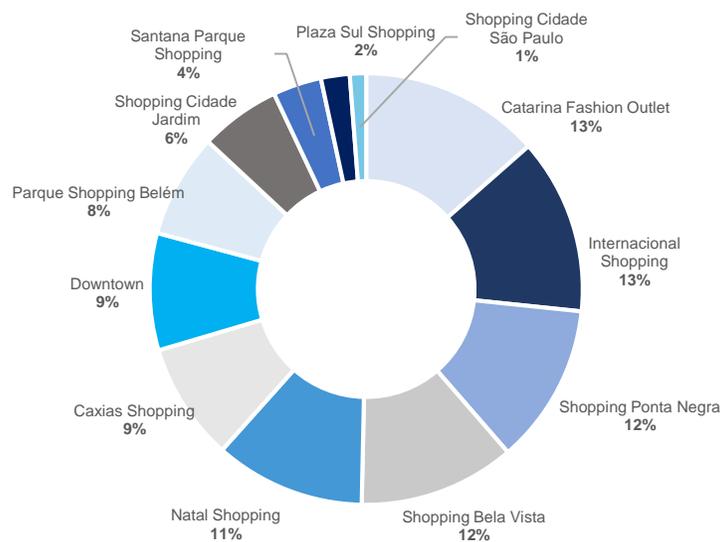
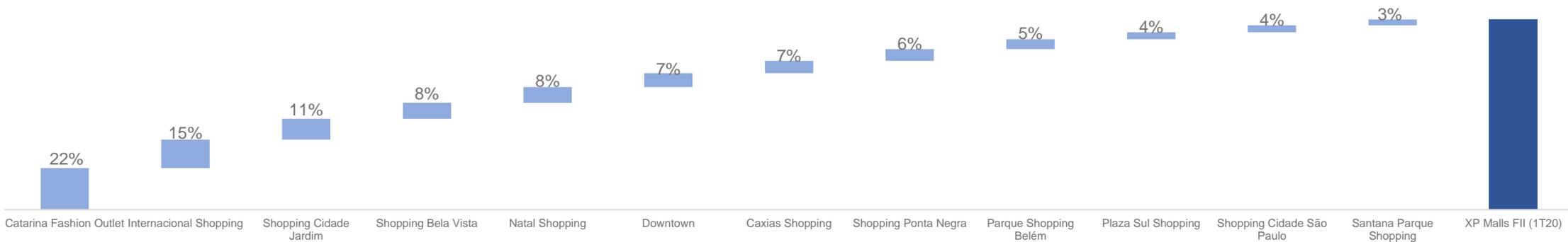
A quantidade de cotistas no Fundo segue em ascensão. O Fundo atingiu 186 mil cotistas no final do 1º trimestre e já alcançou quase 200 mil nos meses subsequentes de abril e maio, configurando-se como um dos maiores neste quesito em toda a B3.

# Sobre o XP Malls



# Diversificação do Portfólio

Breakdown por NOI 1T20; por ABL próprio; por administrador e por região



# Portfólio Atual

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% XP Malls FII	ABL Própria
Catarina Fashion Outlet	São Roque, SP	JHSF	29.529 m <sup>2</sup>	49,99%	14.762 m <sup>2</sup>
Internacional Shopping	Guarulhos, SP	Gazit Brasil	77.080 m <sup>2</sup>	18,71%	14.422 m <sup>2</sup>
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	32.834 m <sup>2</sup>	39,99%	13.130 m <sup>2</sup>
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.186 m <sup>2</sup>	24,99%	12.791 m <sup>2</sup>
Natal Shopping	Natal, RN	Ancar Ivanhoé	28.186 m <sup>2</sup>	45,00%	12.684 m <sup>2</sup>
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Aliansce Sonae	28.075 m <sup>2</sup>	35,00%	9.826 m <sup>2</sup>
Downtown	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoé	9.594 m <sup>2</sup>	-	9.594 m <sup>2</sup>
Parque Shopping Belém	Belém, PA	Aliansce Sonae	34.084 m <sup>2</sup>	25,00%	8.521 m <sup>2</sup>
Shopping Cidade Jardim	São Paulo, SP	JHSF	39.012 m <sup>2</sup>	16,99%	6.628 m <sup>2</sup>
Santana Parque Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	26.496 m <sup>2</sup>	15,00%	3.974 m <sup>2</sup>
Plaza Sul Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	23.400 m <sup>2</sup>	10,00%	2.340 m <sup>2</sup>
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	CCP	16.637 m <sup>2</sup>	8,00%	1.331 m <sup>2</sup>
Cidade Jardim Shops <sup>1</sup>	São Paulo, SP	JHSF	4.308 m <sup>2</sup>	30,00%	1.292 m <sup>2</sup>

# 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 (Aluguéis 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.

# Contato

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

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

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



Gestão de Recursos