

XP Malls FII

2º Trimestre de 2020



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor (1/2)

Desempenho do 2º trimestre de 2020

O desempenho do setor de shopping centers no 2º trimestre de 2020 foi duramente afetado pelo fechamento de grande parte dos shoppings do país durante o período. Com o início da pandemia e os primeiros fechamentos a partir da 2ª metade de março, pouco se sabia quanto à extensão da crise e o XP Malls decidiu de forma conservadora pela retenção da distribuição do resultado de fevereiro no mesmo dia que foi anunciado o fechamento dos shoppings em São Paulo pelo governador João Doria (18/03).

Nos meses subsequentes, com os shoppings fechados, foi decidido novamente pela retenção da distribuição de modo a preservar a saúde financeira do Fundo para fazer frente às eventuais necessidades que viriam dos shoppings do portfólio, principalmente relacionados à aportes nos respectivos condomínios. Apesar de um trabalho árduo e muito bem executado por todos os shoppings, não só do portfólio do XP Malls mas de toda a indústria, de redução dos custos condominiais durante o período da pandemia, com reduções que chegaram a 60-70% do valor pré-crise, ainda assim era necessário manter as estruturas dos shoppings com um mínimo de qualidade, justamente para que na possibilidade de reabertura, o processo fosse eficiente e sem perda de tempo. Desta forma, o Fundo passou 3 meses sem distribuir dividendos e nos últimos dois meses do semestre, realizou distribuições conforme teve mais visibilidade sobre a recuperação dos shoppings e melhoria das vendas e fluxo de pessoas nos ativos. O Fundo encerrou o semestre com uma distribuição equivalente a 100% do resultado do período.

Um dos pontos positivos desta que, definitivamente, é a maior crise da história do setor de shopping centers no Brasil, foi a própria redução dos custos condominiais, com os empreendimentos fazendo orçamentos base zero e trabalhando de forma mais espartana possível, assim como os primeiros sinais de recuperação que começam a ser vistos. Na mesma linha, as empresas do setor divulgaram resultados com números de vacância controlados, demonstrando que os administradores dos shoppings estão muito próximos dos lojistas com o intuito de preservar o relacionamento e a saúde financeira dos mesmos. O portfólio do XP Malls fechou o 2º trimestre com 95,4% de ocupação em seus shoppings, um número 0,5% apenas abaixo do 1º trimestre. Por outro lado, os dados de venda foram muito afetados pelos fechamentos e as Vendas Mesmas Lojas (SSS) registraram queda de 76,9% no período. Da mesma forma, as vendas por m² também foram duramente impactadas e encerraram o período com R\$ 188/m² um valor 84,9% abaixo do 2º trimestre de 2019.

Perspectivas

Ainda é cedo para anteciparmos como será a recuperação do setor. O baixo aumento na vacância visto durante a crise nos leva a crer que a recuperação pode ser mais acelerada, assim que os shoppings possam reabrir por um horário que seja mais produtivo para o empreendimento e os lojistas – a abertura por apenas 4h/dia se mostrou pouco produtiva para o setor. Também podemos esperar algum tipo de renovação dos pacotes de ajuda do governo, seja via liberação de FGTS ou com a prorrogação do auxílio emergencial, que serão importantes para a manutenção da saúde financeira das famílias brasileiras.

Do lado do Fundo, nas próximas semanas deve ser concluída a aquisição de 1,19% do Internacional Shopping, visto que o vendedor está com vias de encerrar os procedimentos para liberação da participação que ainda encontra-se onerada.

Carta do Gestor (2/2) – Status Reaberturas

Inadimplência dos Condomínios dos Shopping Centers

Desde o início da pandemia o XP Malls passou a ter uma atitude conservadora quanto ao seu resultado e durante os meses em que os shoppings ficaram fechados, fez uma retenção na distribuição de dividendos. O objetivo era preservar a saúde financeira e estar preparado para eventuais necessidades de aportes nos condomínios, resultado de uma esperada inadimplência que viria conforme os lojistas fossem impossibilitados de vender em função do fechamento de suas operações pelas autoridades competentes.

No primeiro mês da crise o Fundo registrou uma inadimplência de 22,0%, equivalente a R\$ 1,4 milhão. No mês seguinte esta inadimplência caiu para 10,4%, e mais positivo que isso foi o montante financeiro dela que representou R\$ 356 mil. Isso demonstra de forma clara o hercúleo esforço que foi feito por parte das administrações dos shoppings no sentido de diminuir o custo dos condomínios – apesar de ter apresentado uma queda percentual pela metade, em termos financeiros a diminuição foi de quase 75%. Em junho, conforme os empreendimentos iniciaram suas reaberturas, os shoppings naturalmente tiveram um aumento do custo que resultou também num aumento da inadimplência, mas o valor manteve-se controlado, registrando 12,6% ou R\$ 426 mil. Importante frisar que a inadimplência do condomínio não representa um aporte da mesma magnitude, visto que as operações já possuíam caixa disponível. O Fundo até o momento realizou menos do que R\$ 1 milhão em aportes nos condomínios, valor este que uma vez recuperado com os lojistas, impactará o resultado positivamente.

	Reabertura	Horário Atual de Funcionamento
Shopping Ponta Negra	01/jun	11h-21h
Catarina Fashion Outlet	03/jun	12h-18h
Parque Shopping Belém	06/jun	12h-22h
Downtown	11/jun	12h-22h
Shopping Cidade Jardim	11/jun	16h-22h
Shopping Cidade São Paulo	11/jun	16h-22h
Santana Parque Shopping	11/jun	16h-22h
Plaza Sul Shopping	11/jun	16h-22h
Internacional Shopping	12/jun	15h-21h
Caxias Shopping	12/jun	12h-22h
Shopping Bela Vista	24/jul	12h-20h
Natal Shopping	28/jul	12h-20h

O primeiro shopping do portfólio a reabrir suas portas foi o Shopping Ponta Negra, desde o início permanecendo 8h aberto. A reabertura dos shoppings por 8h mostrou-se saudável para os empreendimentos, lojistas e consumidores, com os fluxos e vendas atingindo patamares saudáveis, considerando o tamanho da crise vivida pelo setor.

O último shopping a ter suas operações retomadas foi o Natal Shopping, que ficou desde meados de março fechado, assim como o Bela Vista. Apesar do longo tempo sem poderem operar, os shoppings buscaram formas de manter um fluxo de vendas com ofertas de drive-thru, coletas em pontos específicos dos ativos e sempre disponibilizando suas estruturas para os municípios realizarem as necessárias atividades como testagens em massa (no caso do Natal Shopping e Internacional) entre outros.

A partir de agosto, portanto, o XP Malls passou a ter 100% de seu portfólio reaberto e agora rumo para uma recuperação gradual aos níveis pré-crise.

Destques do Trimestre



Destques do 2º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: -76,9%

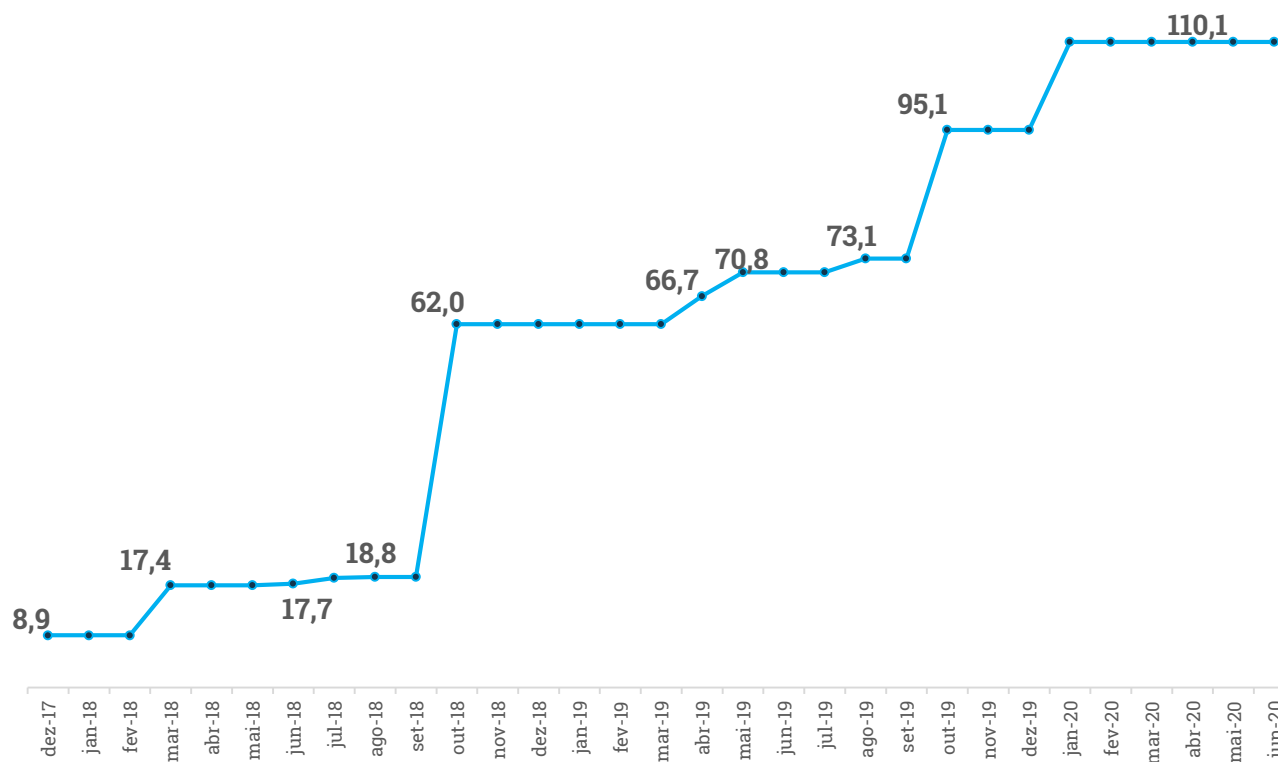
SSR: -62,3%

Vendas/m²: R\$ 188 | -84,9% vs. 2T19

Taxa de Ocupação: 95,4%

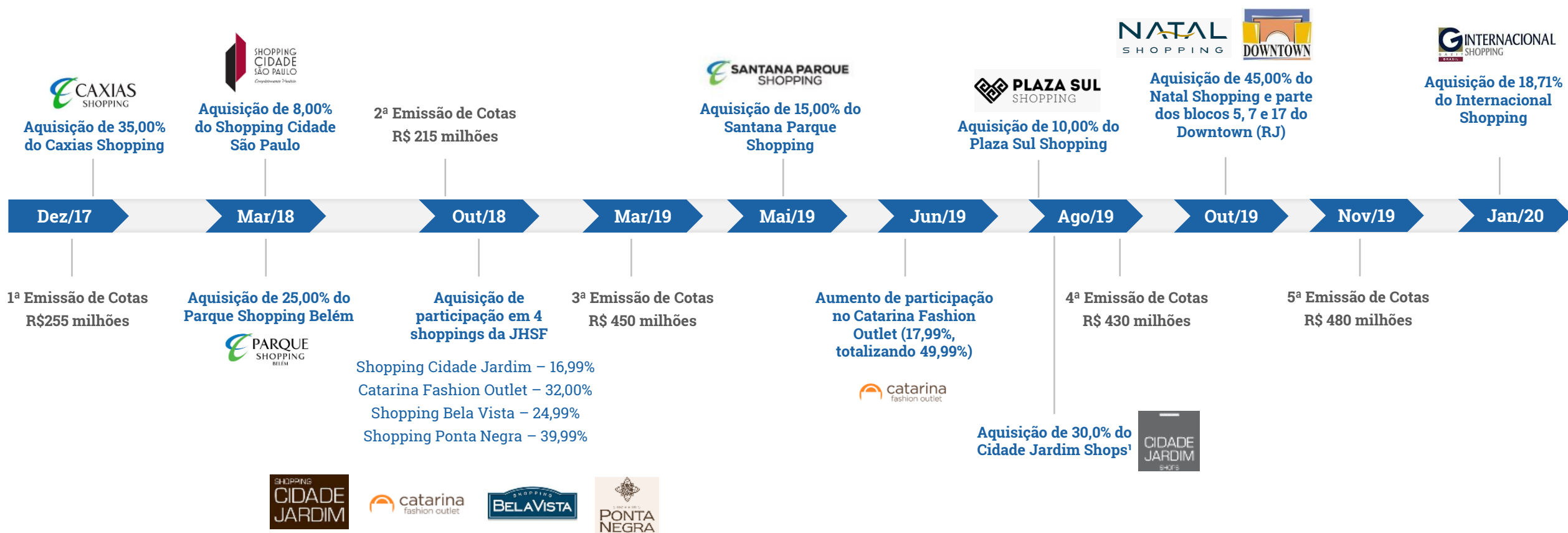
Inadimplência Condominial: 16,6%

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 2020, até o momento, foi concluída a última aquisição, de 18,71% do Internacional Shopping (Guarulhos/SP).

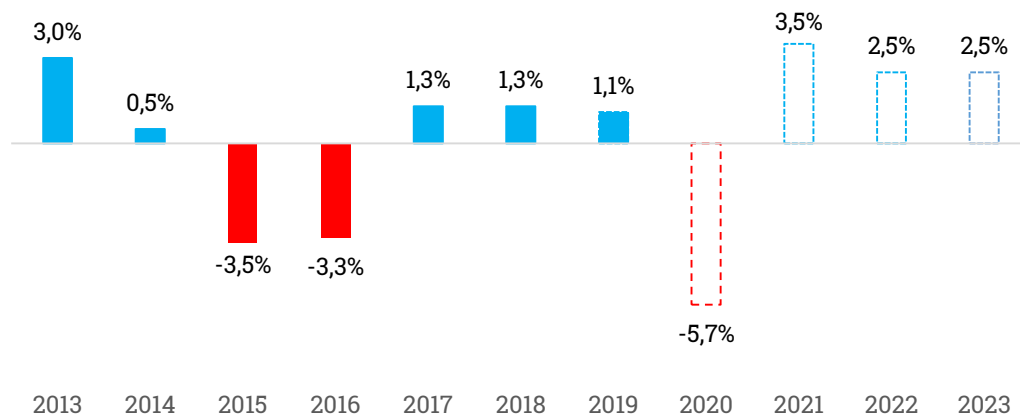


Cenário Macroeconômico



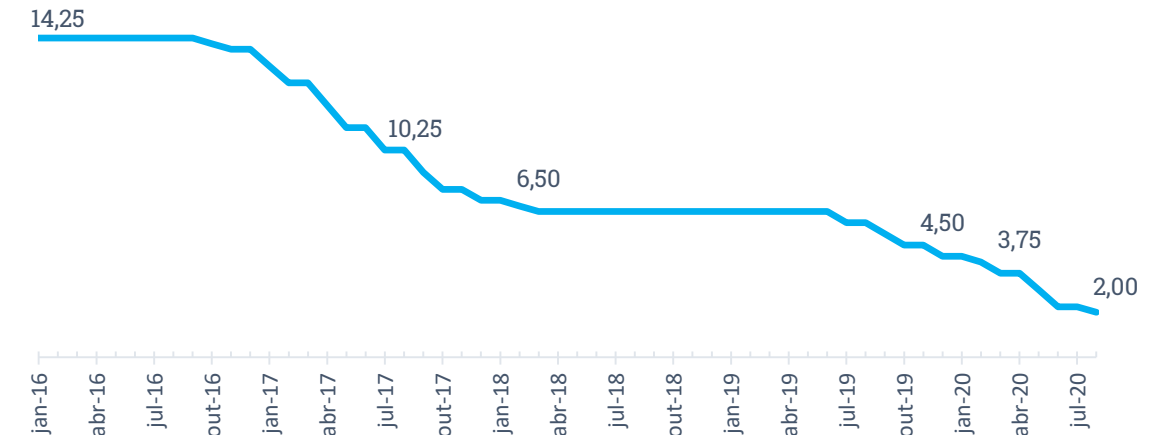
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



As políticas de contenção da disseminação do COVID-19, tais como isolamento social, fechamento de comércios, shoppings, indústrias, dentre outras ações, por um período prolongado, geraram uma recessão econômica a nível nacional e também global. O PIB projetado para 2020 é de -5,7% em comparação ao ano anterior. Nas últimas semanas essa expectativa passou a ser levemente revista para cima por conta de surpresas positivas nos indicadores de atividade de alta frequência. Apesar do Brasil seguir desorganizado no combate ao novo coronavírus, com a curva de contágio se tornando aguda nas cidades do interior, as medidas tomadas pela equipe liderada pelo Ministro Paulo Guedes, em coordenação com o Legislativo e o Executivo, tem tido um papel central para auxiliar na melhora do cenário macro. Os programas emergenciais de renda para trabalhadores formais e informais e os estímulos para o acesso das pessoas e empresas ao crédito, apesar de esbarrarem na rigidez do sistema bancário tem surtido efeito. No cenário internacional, a eleição nos EUA tem influência relevante nos mercados e merece acompanhamento, assim como a crescente tensão entre EUA e China, que pode sair do campo comercial para um nível diplomático e geopolítico.

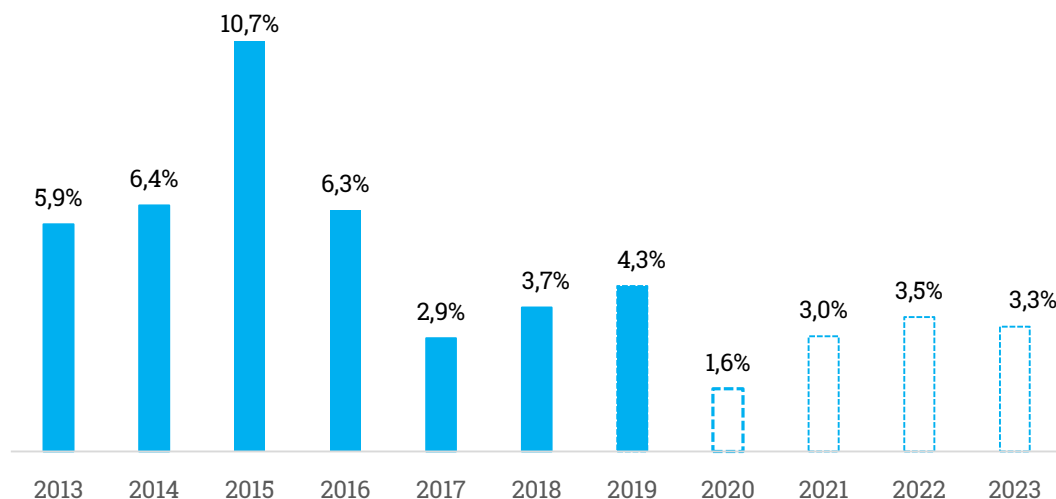
Meta Selic – Histórico²



No início de agosto de 2020 o Comitê de Política Monetária (COPOM) decidiu pela redução da Selic para o patamar de 2,00% a.a. O Comitê voltou a revisar as suas projeções de inflação para baixo, que agora se encontram abaixo da meta de inflação para os anos de 2020, 2021 e 2022. O COPOM não fechou a porta para novos cortes, apesar de dizer que, se houver, deve ser pequeno. Consequentemente, eventuais novos ajustes no atual grau de estímulo ocorreriam com gradualismo adicional e dependerão da percepção sobre a trajetória fiscal. Essa preocupação com o fiscal se justifica pela piora na sustentabilidade da dívida por conta do aumento dos gastos, principalmente para atenuar os impactos econômicos da crise sanitária, gerando o temor de que a continuidade do necessário ajuste fiscal seja interrompida. Por outro lado, o COPOM indicou que não antevê reduções no grau de estímulo monetário até que as expectativas de inflação, assim como as suas projeções, estejam suficientemente próximas da meta de inflação. Sobre o segmento imobiliário, ainda que este patamar de juros torne os investimentos neste setor mais atrativos, reforçamos que é preciso ponderar os desdobramentos econômicos da crise na decisão de alocação da carteira.

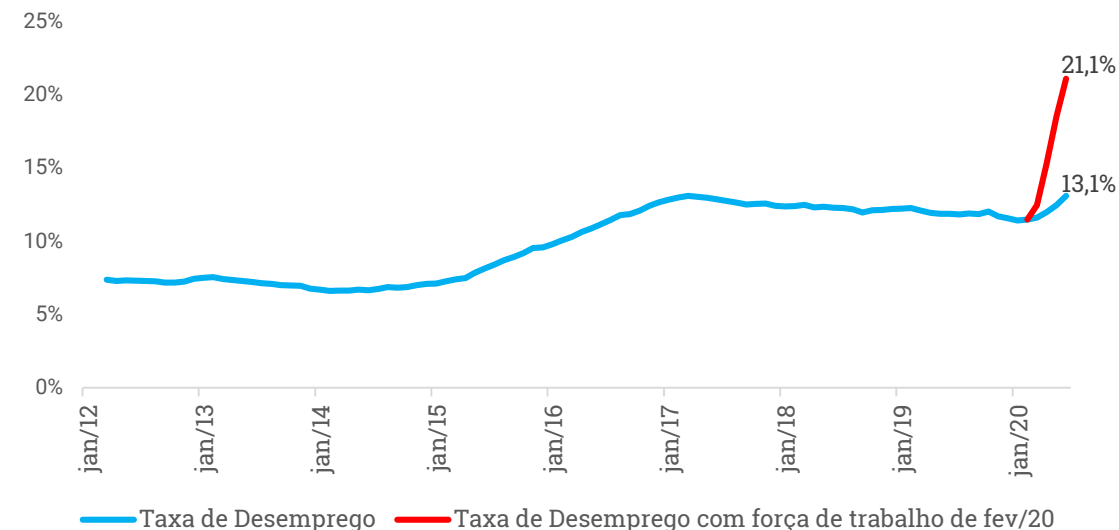
Cenário Macroeconômico

Inflação (IPCA/IBGE)¹



O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA teve sua estimativa reduzida a 1,6%¹ para 2020, em consequência da queda acentuada no consumo das famílias e do forte choque desinflacionário provocado pela crise sanitária do COVID-19 sobre a economia. Apesar de alguma pressão inflacionária nos alimentos e no forte movimento do câmbio, o que poderia provocar algum repasse para os bens industriais (o que não tem ocorrido até o momento), continuamos a ver a inflação de serviços muito fraca. Assim, as projeções de inflação para 2020 e 2021 seguem abaixo das metas estabelecidas de 4,00% e 3,75%, respectivamente.

Taxa de Desemprego (PNAD/IBGE)²



A taxa de desemprego teve alta para 13,1% no trimestre encerrado em junho. Apesar da forte queda da população ocupada desde o início da crise, na qual cerca de 10 milhões de pessoas já perderam seus postos de trabalho, a alta da taxa de desemprego tem sido muito suavizada por conta da natureza da pandemia do COVID-19. Com as restrições de mobilidade, muitas pessoas tem ficado em casa e não estão procurando emprego, fazendo com que não sejam contabilizadas na força de trabalho. Esse movimento está segurando um avanço mais expressivo da taxa de desemprego. Caso a força de trabalho fosse mantida estável no patamar registrado em fevereiro (antes do início da crise), teríamos uma taxa de desemprego de 21,1%.

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	Ano (2019)	1T2020	abr/20	mai/20	jun/20	2T2020	Ano (2020)
Receitas	107.370.065	31.014.258	-1.015.307	4.677.805	-1.233.261	2.429.238	33.443.495
Receita Imobiliária	94.767.340	29.807.370	-645.997	4.279.728	-1.174.053	2.459.678	32.267.048
Receitas FII	346.242	48.287	62.991	57.964	55.712	176.667	224.954
Receita LCI / Renda Fixa	12.256.483	1.158.600	-432.301	340.114	-114.920	-207.107	951.493
Despesas	-30.847.672	-9.545.931	-2.628.073	-760.485	-998.268	-4.386.827	-13.932.758
Despesas Operacionais	-9.140.258	-3.882.648	-833.246	-760.485	-998.268	-2.592.000	-6.474.648
Despesa Financeira	-21.707.413	-5.663.283	-1.794.827	0	0	-1.794.827	-7.458.110
Resultado	76.522.393	21.468.327	-3.643.381	3.917.320	-2.231.529	-1.957.590	19.510.738
Rendimento distribuído	73.176.687	9.103.841	-	4.916.074	7.557.146	12.473.220	21.577.061
Distribuição média / cota	0,57	0,17	-	0,27	0,42	0,34	0,20

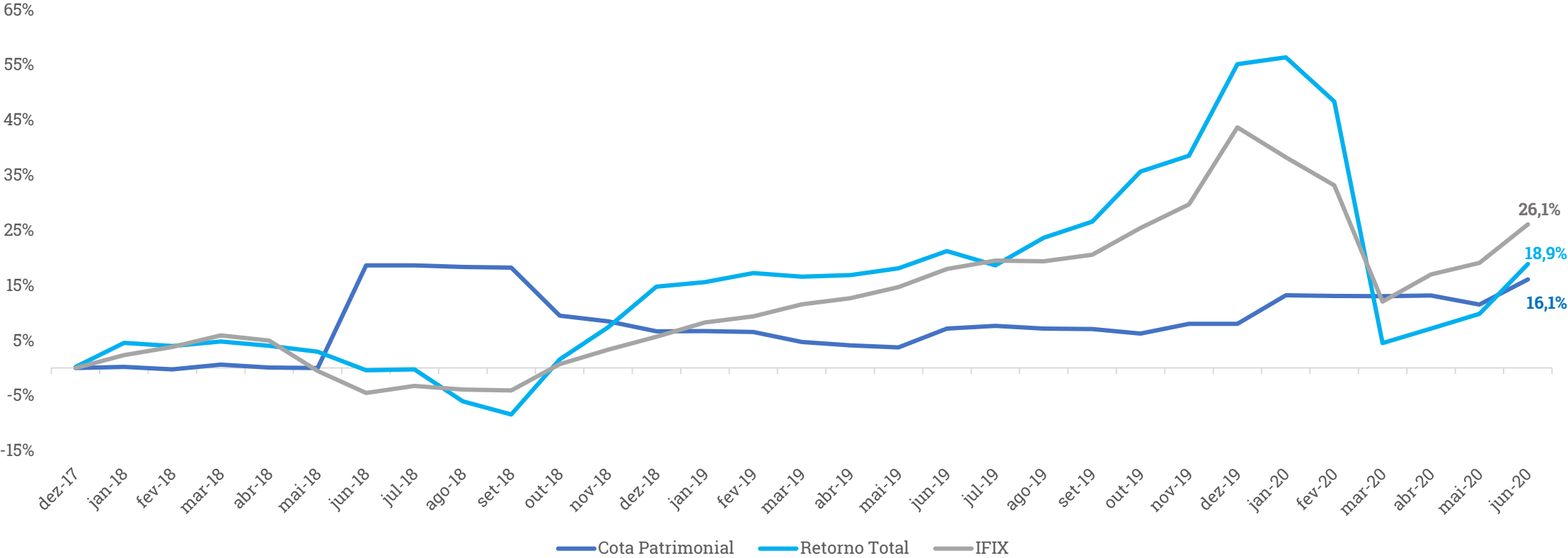
Rendimentos Distribuídos a Direitos de Preferência de Ofertas Concluídas nos últimos 12 meses

1.177.382

O Fundo distribuiu 100% do resultado no 1º semestre de 2020

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	18,9%	26,1%	16,1%

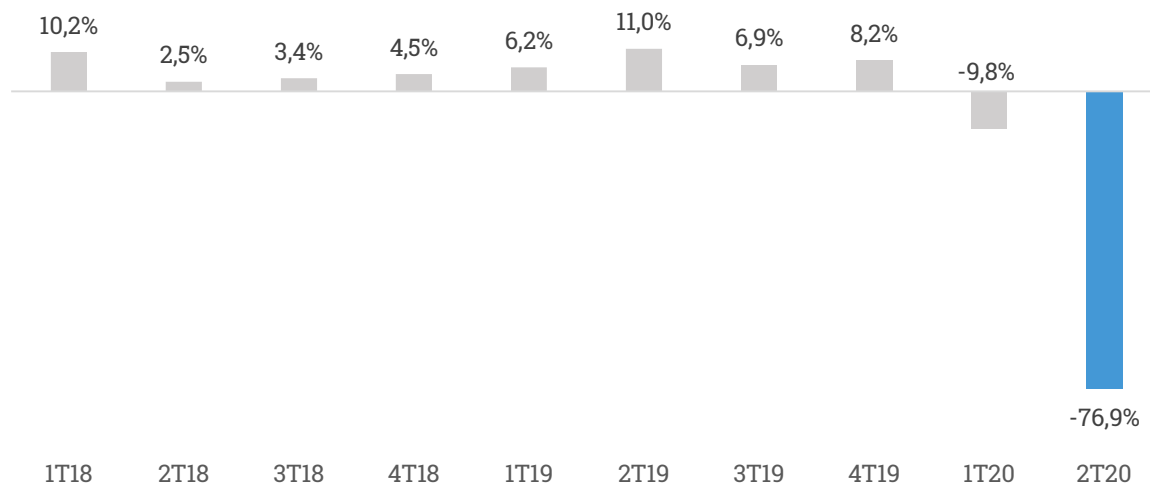
¹ Considera o ganho de capital com a valorização da cota adicionado à distribuição de dividendos do período.

Indicadores Operacionais

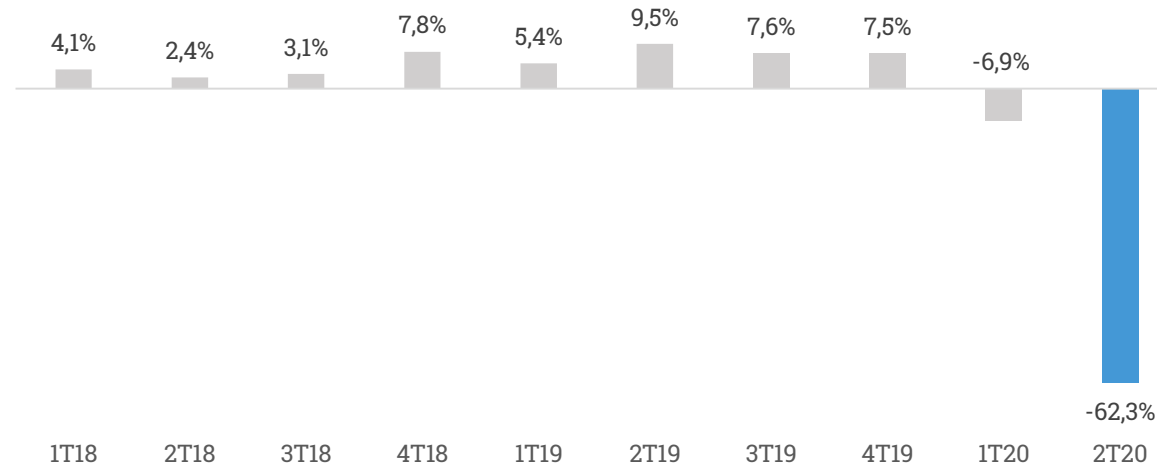


Indicadores Operacionais

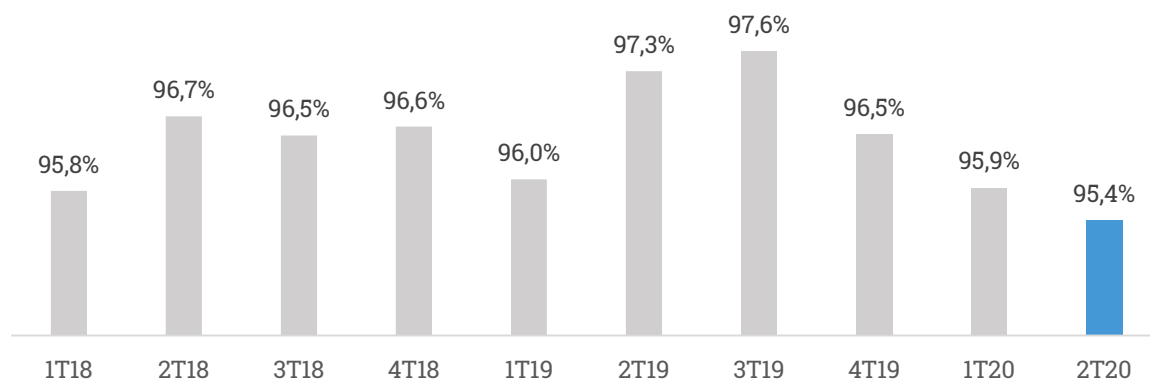
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



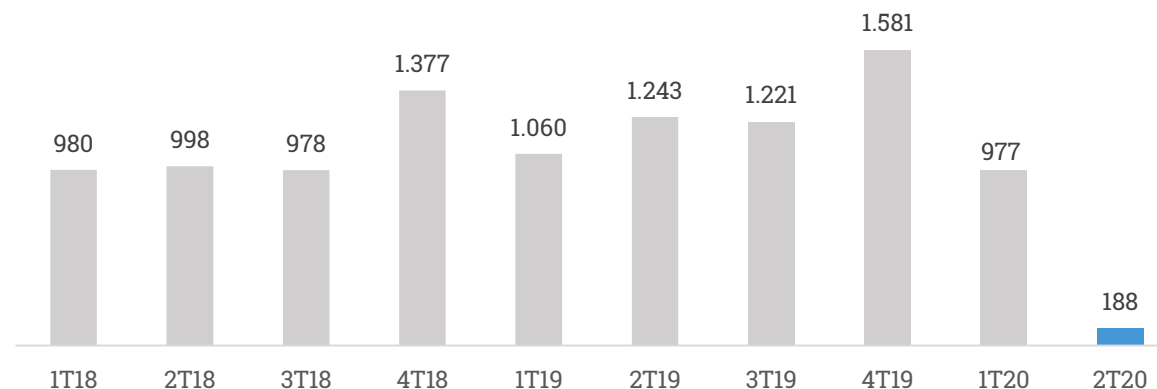
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



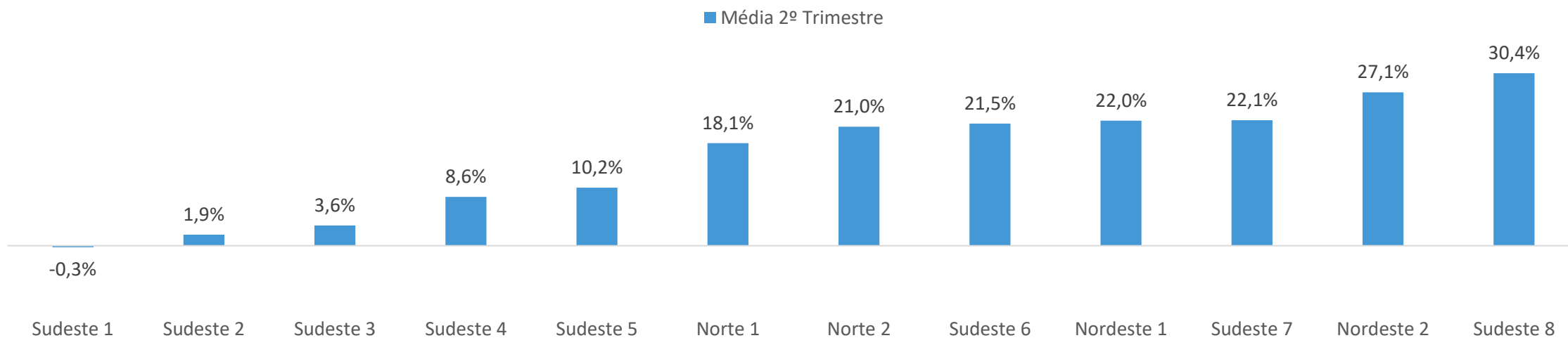
Taxa de Ocupação



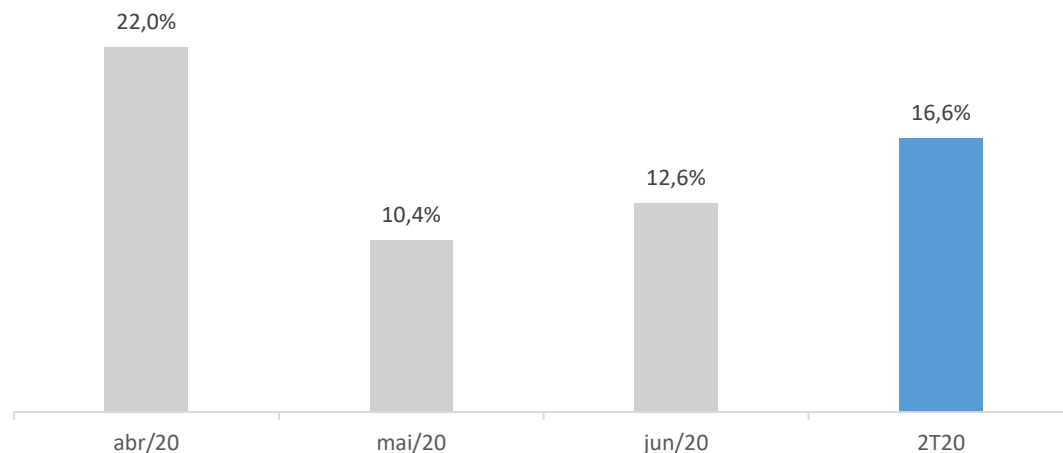
Vendas/m² (R\$; média mensal)



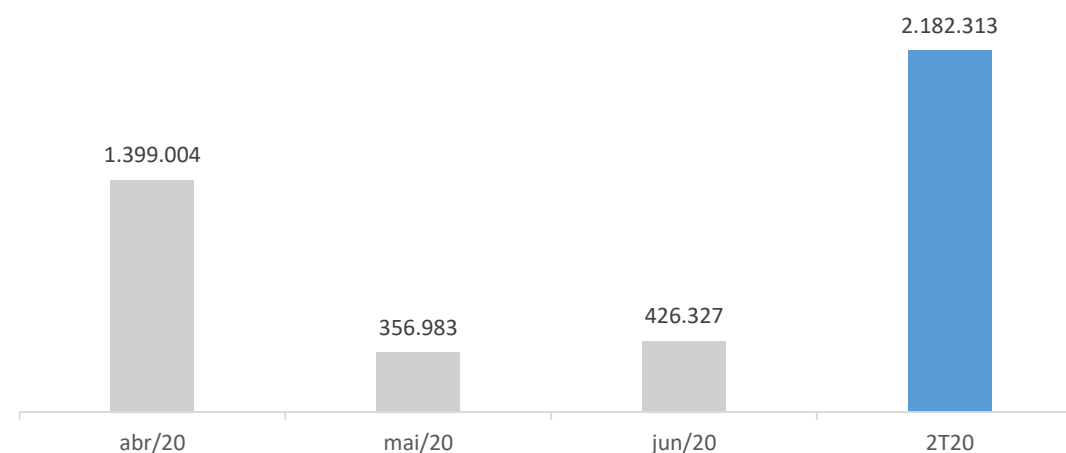
Inadimplência condominial



Inadimplência condominial consolidada (%)



Inadimplência condominial consolidada (R\$)

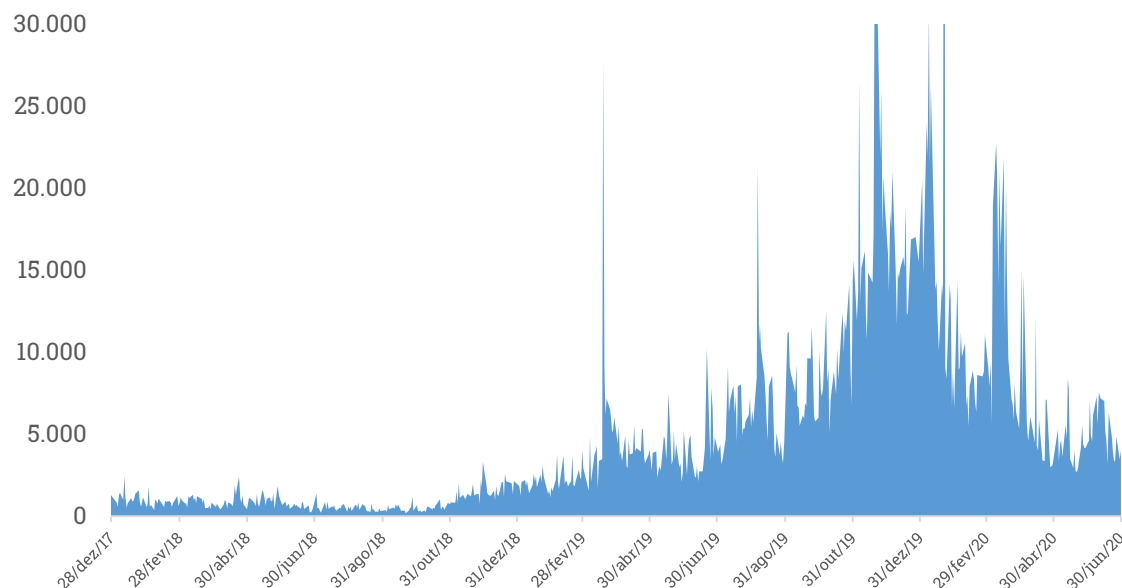


Mercado de Capitais



Performance da Cota

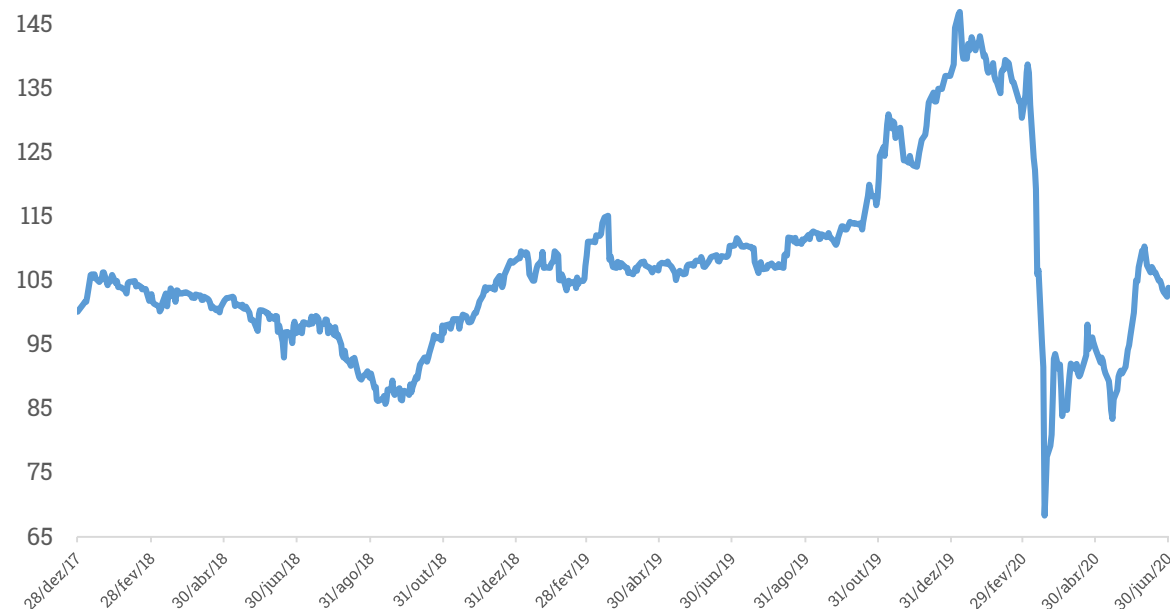
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Com aumento expressivo do volume negociado em FIIs na B3 e uma alta das cotas em dezembro/19, 2020 teve um primeiro trimestre muito forte de liquidez que aos poucos começou a diminuir com a crise do COVID-19.

O XP Malls foi o Fundo mais líquido durante o 1º semestre e o 3º mais líquido do 2º trimestre de 2020.

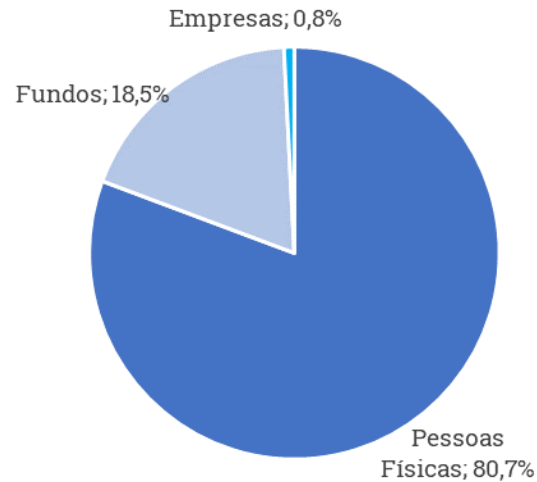
Cotação XPML11 (R\$)



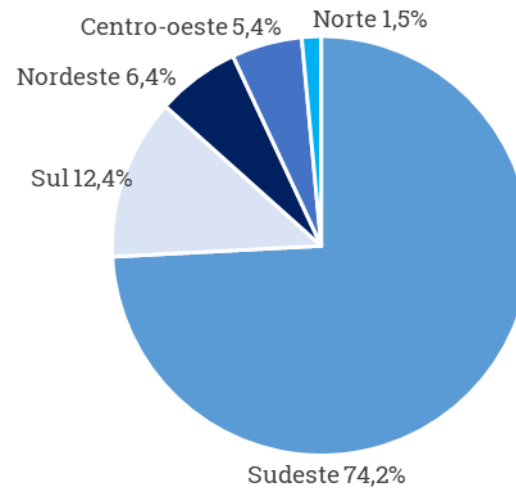
A crise do COVID-19 atingiu o preço da cota XPML11 negociada na B3, assim como a grande maioria dos ativos listados na bolsa. Após um forte impacto inicial, a cota se recuperou rapidamente e atingiu o valor de R\$ 103,90 no final do semestre.

Base de Cotistas

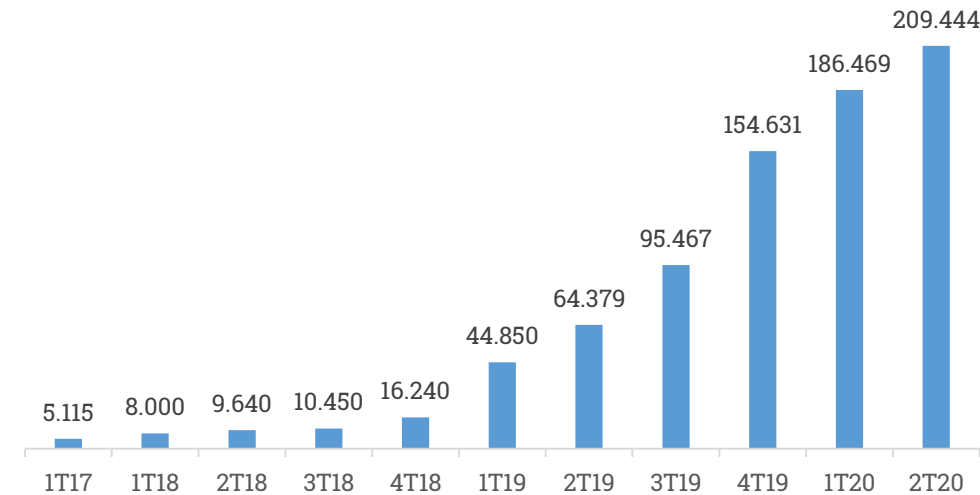
Perfil do Investidor



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. A participação de investidores institucionais no FII diminuiu, retrato da queda no valor das ações de empresas do setor de shoppings listadas na bolsa, que, em função do preço mais baixo, atraíram um volume expressivo de institucionais no período. A partir de julho, já foi possível verificar uma volta gradual dos investidores institucionais na base de cotistas do XP Malls.

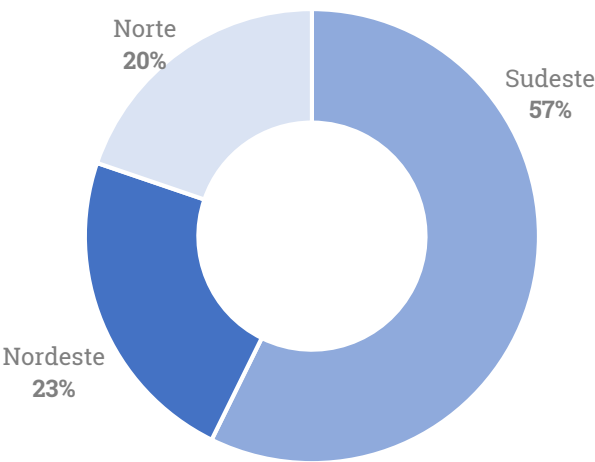
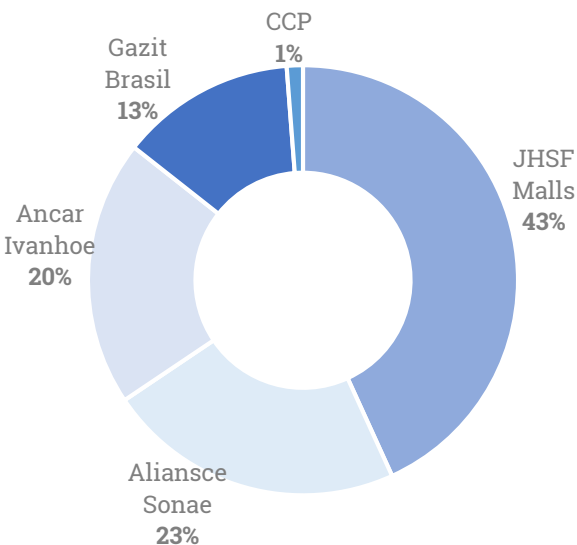
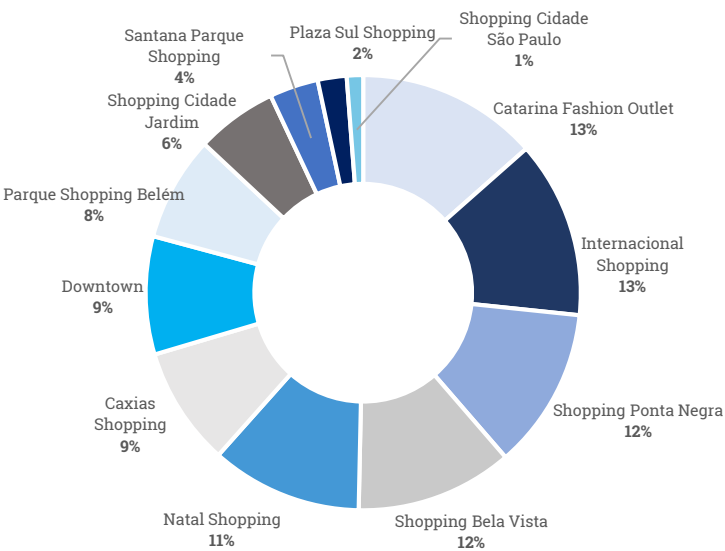
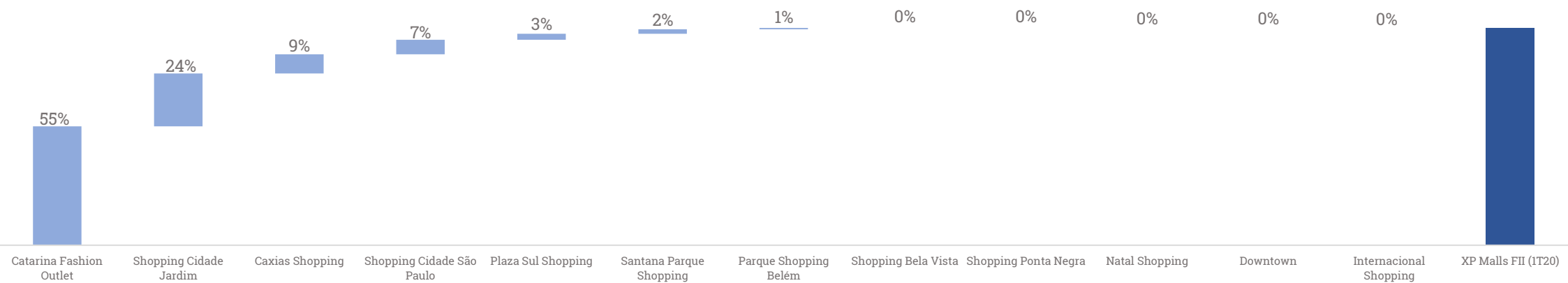
A quantidade de cotistas no Fundo segue em ascensão. O Fundo atingiu 209,4 mil cotistas no final do 2º trimestre configurando-se como o maior neste quesito em toda a B3.

Sobre o XP Malls



Diversificação do Portfólio

Breakdown por NOI 2T20; 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 ²	49,99%	14.762 m ²
Internacional Shopping	Guarulhos, SP	Gazit Brasil	77.080 m ²	18,71%	14.422 m ²
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	32.834 m ²	39,99%	13.130 m ²
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.186 m ²	24,99%	12.791 m ²
Natal Shopping	Natal, RN	Ancar Ivanhoé	28.186 m ²	45,00%	12.684 m ²
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Aliansce Sonae	28.075 m ²	35,00%	9.826 m ²
Downtown	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoé	9.594 m ²	-	9.594 m ²
Parque Shopping Belém	Belém, PA	Aliansce Sonae	34.084 m ²	25,00%	8.521 m ²
Shopping Cidade Jardim	São Paulo, SP	JHSF	39.012 m ²	16,99%	6.628 m ²
Santana Parque Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	26.496 m ²	15,00%	3.974 m ²
Plaza Sul Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	23.400 m ²	10,00%	2.340 m ²
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	CCP	16.637 m ²	8,00%	1.331 m ²
Cidade Jardim Shops ¹	São Paulo, SP	JHSF	4.308 m ²	30,00%	1.292 m ²

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.

Contato

Relações com Investidores: 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 GARANTIDOR 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