asset management

Apresentação Trimestral XP Malls FII

1º Trimestre de 2021

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2021

Depois de um difícil ano, marcado pela pandemia do COVID-19 em todo o mundo, iniciamos 2021 com uma expectativa de tempos melhores, uma evolução da crise sanitária e a recuperação da atividade econômica. No setor de shopping centers, os principais administradores do país encerraram o ano de 2020 com uma visão mais otimista para 2021, de modo que uma grande parte dos orçamentos dos shoppings previa uma recuperação robusta de resultado. Em alguns casos, havia, até mesmo, uma expectativa inicial de crescimento comparado a 2019, último ano antes da crise do coronavírus. No caso do XP Malls, dos 11 shoppings do portfólio atual, 5 previam um crescimento, com o destaque do Catarina Fashion Outlet, que após um forte ciclo de renovação de contratos em 2019, colheria estes frutos de forma mais expressiva em 2021, o que não foi possível se verificar em 2020. De forma consolidada, considerando o resultado operacional líquido (NOI) consolidado dos shoppings do portfólio do Fundo, previa-se o crescimento de pouco mais de 0,5% em relação ao resultado de 2019, o que demonstrava a capacidade de recuperação e força dos ativos do XP Malls.

Infelizmente, 2020 acabou vendo um recrudescimento da crise sanitária no encerramento do ano e consequentemente alguns shoppings foram obrigados a suspender suas operações ainda nos últimos dias de dezembro, como foi o caso do próprio Catarina Fashion Outlet. Na mesma linha, diversos shoppings do país tiveram que suspender suas atividades já no início de 2021. O Shopping Ponta Negra, em Manaus, foi o primeiro a ter suas atividades suspensas, no dia 04 de janeiro. A partir deste momento, todos os shoppings do portfólio sofreram com o fechamento provisório ou com a limitação do horário de funcionamento e do fluxo de pessoas, o que contribuiu para exacerbar a crise do setor iniciada em março de 2020.

Após um primeiro trimestre muito difícil, na linha do que foi visto ao longo de 2020, todos os shoppings do portfólio tiveram que reavaliar seus orçamentos, em um movimento que ocorre dia a dia. Ainda é prematuro fazer uma previsão mais objetiva sobre o crescimento de NOI para 2021, mas esperamos uma recuperação do resultado já a partir do início do 2º semestre.

Os indicadores operacionais do Fundo demonstram a crise vivida no período. A Taxa de Ocupação do XP Malls, que sempre esteve acima de 95%, pela primeira vez chegou aos 94,5%, impactada pela vacância concentrada em 3 ativos do Fundo. Na mesma linha, as vendas sofreram com os fechamentos e o indicador de Vendas por m² do Fundo encerrou o trimestre em R$ 743/m², o patamar mais baixo da história, apenas acima do 2T20 em que os shoppings praticamente não abriram no período.

O Fundo encerrou o 1º trimestre de 2021 com um DY de 3,13%, considerando a distribuição de rendimentos dos últimos 12 meses e a cota de fechamento de março/21 (R$ 105,70).

Perspectivas

Esperamos uma recuperação mais acelerada do setor de shopping centers no Brasil principalmente a partir do 2º semestre de 2021. Aos poucos, conforme as vendas dos lojistas e os fluxos nos shoppings se recomponham, veremos a diminuição dos descontos e a melhora da inadimplência, que elevará a distribuição de rendimentos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.

Espera-se para as próximas semanas o anúncio da transação do Cidade Jardim Shops (aquisição de 30% do empreendimento), ainda no aguardo do cumprimento de condições precedentes do vendedor para sua efetiva conclusão.

Destaques do Trimestre



Destaques do 1º Trimestre de 2021

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: -25,4%

SSR:-6,1%

Vendas/m²: R$ 743 | -23,9% vs. 1T20

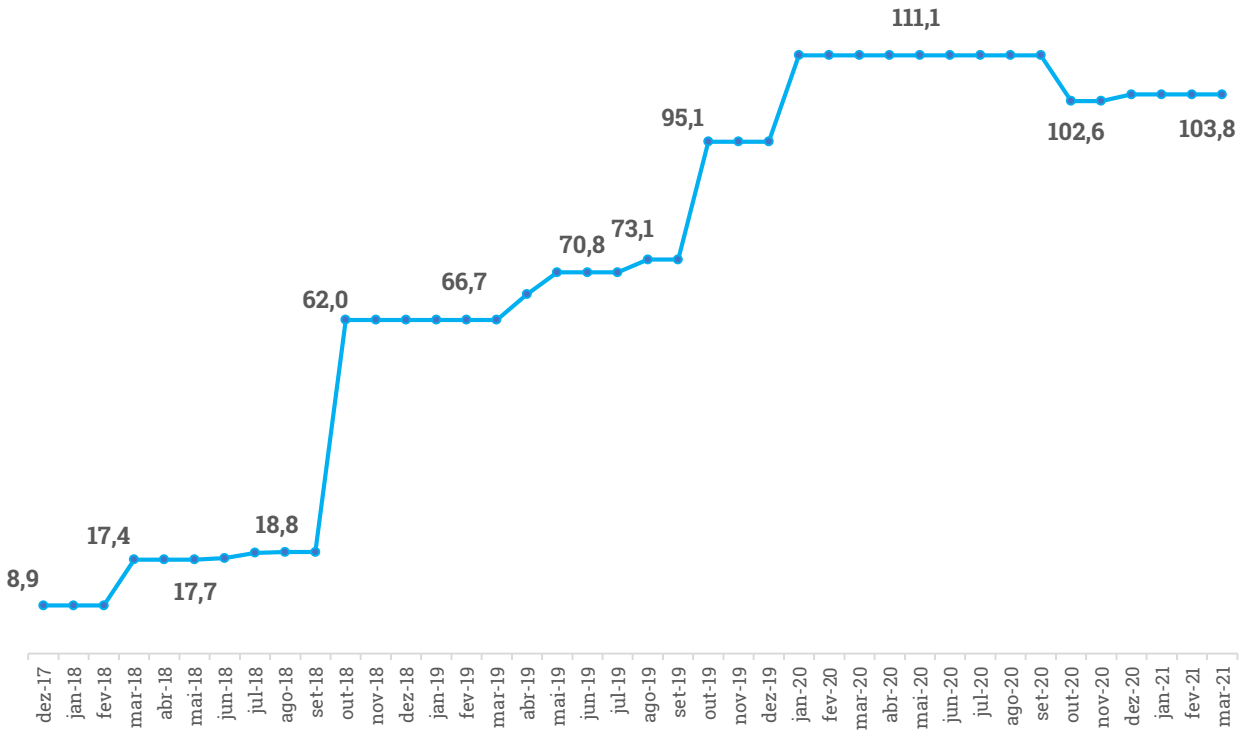
Taxa de Ocupação: 94,5%

Inadimplência Líquida: 14,0%

Descontos / Faturamento: 8,9%

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

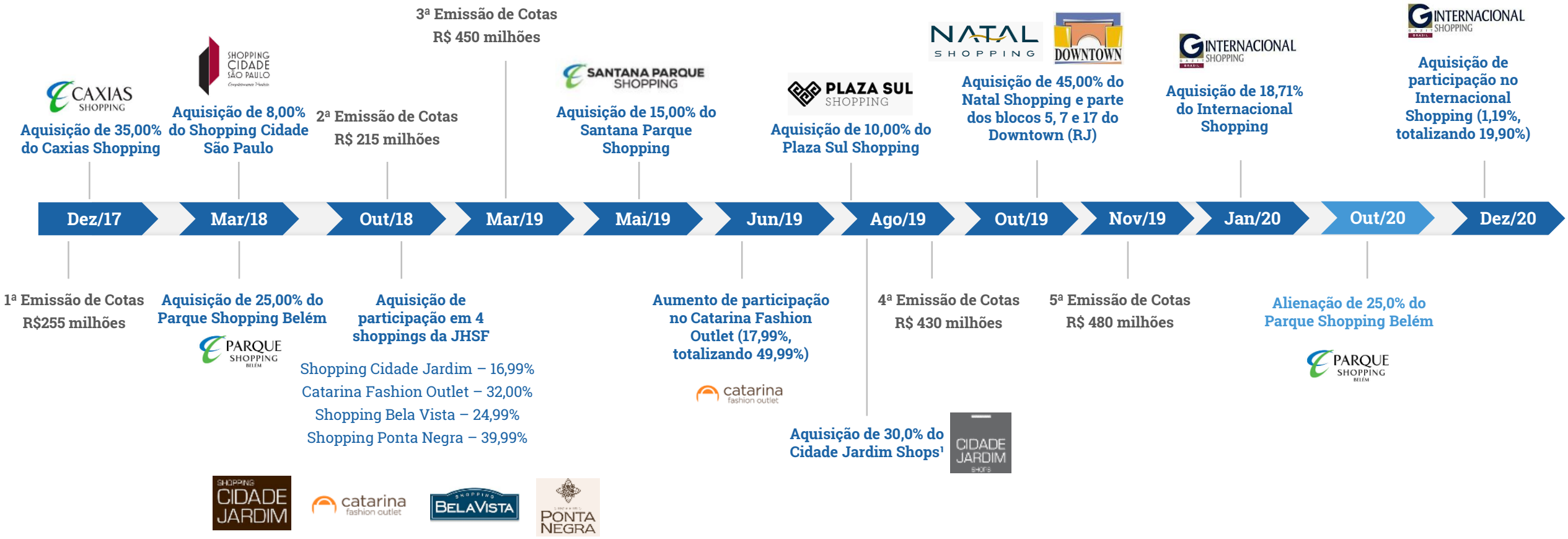
Evolução ABL Acumulada ('000 m²)[1]



Em outubro de 2020 o Fundo vendeu toda sua participação no Parque Shopping Belém.

Além disso, no último mês de 2020, concluiu o aumento de participação em 1,19% do Internacional Shopping Guarulhos, totalizando 19,90% de participação no shopping.

Histórico de Aquisições | Eventos



Fonte: XP Asset Management

¹ Ainda sujeito ao cumprimento de condições precedentes para confirmação da aquisição.

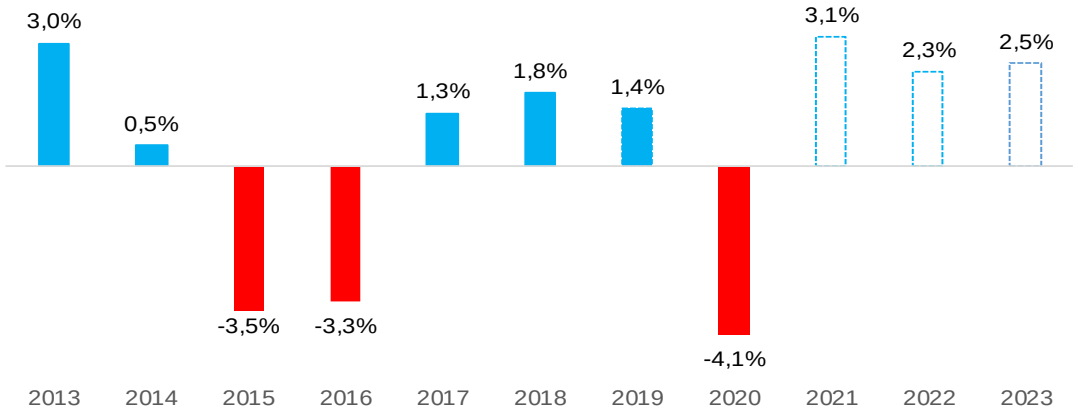
Cenário Macroeconômico



xp asset management

Cenário Macroeconômico (01/02)

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

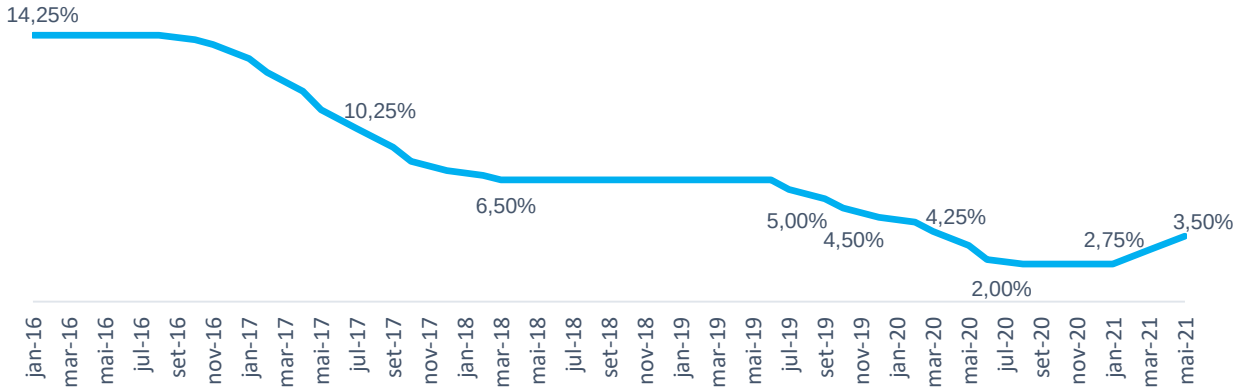


O ano de 2020 fechou com uma retração do PIB de -4,1%[1], resultado dos severos impactos da crise sanitária-econômica ocasionada pelo COVID-19. Apesar das restrições que tivemos à mobilidade no primeiro trimestre por conta da segunda onda do COVID-19, a atividade econômica tem se mostrado muito mais resiliente do que se esperava anteriormente.

Medidas de transferência de renda foram novamente aprovadas, como o Auxílio Emergencial, ainda que com um escopo reduzido em relação ao que foi realizado em 2020, na tentativa de remediar os efeitos da crise na parcela mais vulnerável da população.

Adicionalmente, destacamos a geração positiva de postos formais de trabalho no 1T21. As reformas estruturais (administrativa e tributária, por exemplo) e principalmente a aquisição/produção célere de vacinas são determinantes para suportar a recuperação econômica. A expectativa de 3,1%[1] de crescimento do PIB considera um segundo semestre sensivelmente melhor em 2021, com a consequente elevação do consumo interno e externo.

Meta Selic – Histórico[2]



O COPOM segue com uma agenda mais cuidadosa em relação à crescente inflação, e na reunião do dia 05/05/21 confirmou as nossas expectativas de majoração de 75 pontos base, com a Meta Selic alcançando 3,50% a.a.

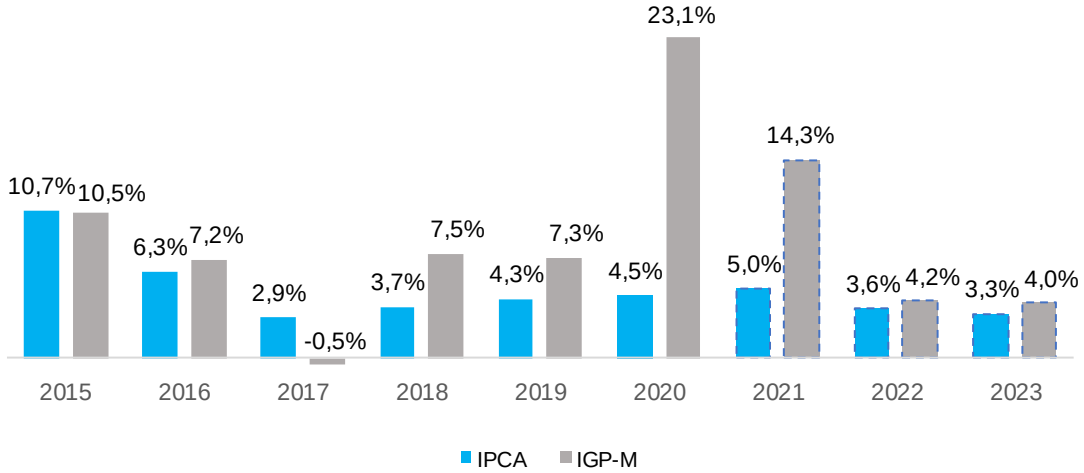
Com relação ao setor imobiliário, reforçamos nossa visão para 2021 e também para os próximos anos, de que a reduzida taxa básica de juros, em comparação ao histórico, permanecerá funcionando como mola propulsora de investimentos em estratégias específicas em virtude não somente do potencial de geração de retornos acima do CDI como também para fins de diversificação de carteira.

A perspectiva de crescimento econômico dos próximos anos, aliada à permanência da taxa básica de juros em níveis relativamente baixos (ainda que a tendência seja de sua majoração), contribuirão para a possível continuidade desta dinâmica.

[1] Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021
[2] Fonte: Banco Central do Brasil

Cenário Macroeconômico (02/02)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) [1]

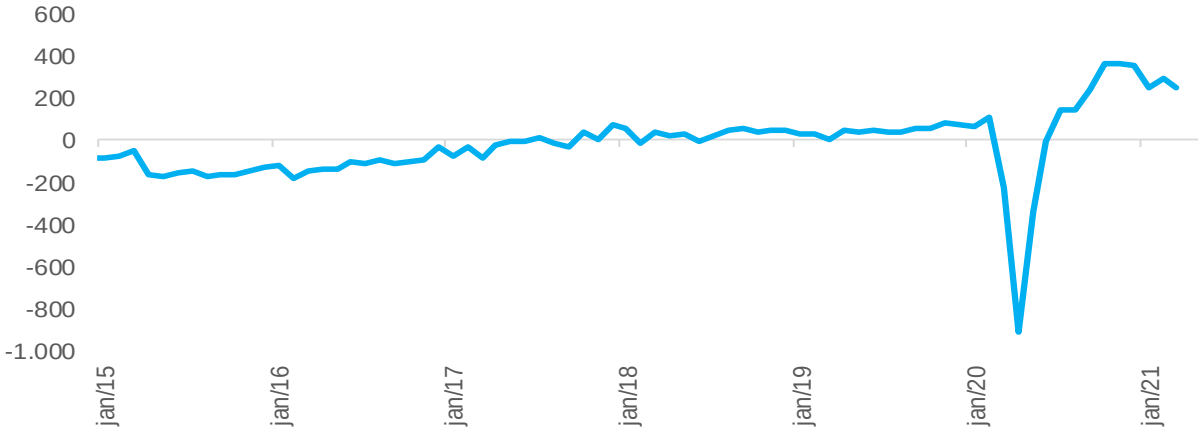


O aumento da pressão inflacionária tem gerado elevações da Selic pelo COPOM, na expectativa, dentre tantos fatores envolvidos, de frear a elevação dos preços e da expectativa de inflação para o ano de 2021.

Vale destacar ainda que a diferença substancial entre os índices de preços na projeção de 2021[1] segue influenciada principalmente pela alta de preços das commodities e pelo patamar ainda depreciado do real frente ao dólar, fatores esses com maior impacto na mensuração do IGP-M.

Para os próximos anos, o Focus projeta menor assimetria entre os indexadores.

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



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em março de 2021 foram criadas 184,1 mil vagas formais, resultado que superou as expectativas de mercado. Com o ajuste sazonal, março de 2021 foi o 7º melhor mês da série histórica, apesar de ter demonstrado uma leve desaceleração em relação aos meses anteriores.

Vale reforçar que todos os setores apresentaram saldo positivo, com destaque para Serviços, na geração de empregos formais assim como todas as cinco regiões do país também tiveram saldo positivo. Esse resultado representa um alento e demonstra a resiliência do país mesmo em um cenário adverso como o atual.

[1] Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021
[2] Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Ano (2020)	jan/21	fev/21	mar/21	1T2021
Receitas	**31.014.258**	**2.429.238**	**12.536.338**	**31.666.796**	**77.646.630**	**9.970.661**	**8.577.922**	**4.133.885**	**22.682.468**
Receita Imobiliária	29.807.370	2.459.678	12.287.462	27.329.477	71.883.987	5.519.163	7.730.712	3.979.047	17.228.922
Lucro Imobiliário	0	0	0	2.281.078	2.281.078	4.077.058	0	0	4.077.058
Receitas FII	48.287	176.667	188.394	1.942.984	2.356.332	302.071	802.457	64.830	1.169.358
Receita Renda Fixa	1.158.600	-207.107	60.483	113.257	1.125.233	72.369	44.753	90.007	207.130
Despesas	**-9.545.931**	**-4.386.827**	**-2.981.337**	**-4.473.154**	**-21.387.248**	**-1.552.693**	**-1.375.332**	**-1.649.858**	**-4.577.884**
Despesas Operacionais	-3.882.648	-2.592.000	-2.981.337	-4.473.154	-13.929.139	-1.552.693	-1.375.332	-1.649.858	-4.577.884
Despesa Financeira	-5.663.283	-1.794.827	0	0	-7.458.110	0	0	0	0
Resultado	**21.468.327**	**-1.957.590**	**9.555.001**	**27.193.643**	**56.259.381**	**8.417.967**	**7.202.590**	**2.484.026**	**18.104.584**
Rendimento distribuído	**9.103.841**	**12.473.220**	**8.557.611**	**28.191.033**	**58.325.705**	**6.372.689**	**4.551.921**	**2.731.152**	**13.655.762**
Distribuição média / cota	**0,17**	**0,34**	**0,16**	**0,52**	**0,27**	**0,35**	**0,25**	**0,15**	**0,25**

Durante o primeiro trimestre de 2021, tivemos um aumento na distribuição média quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

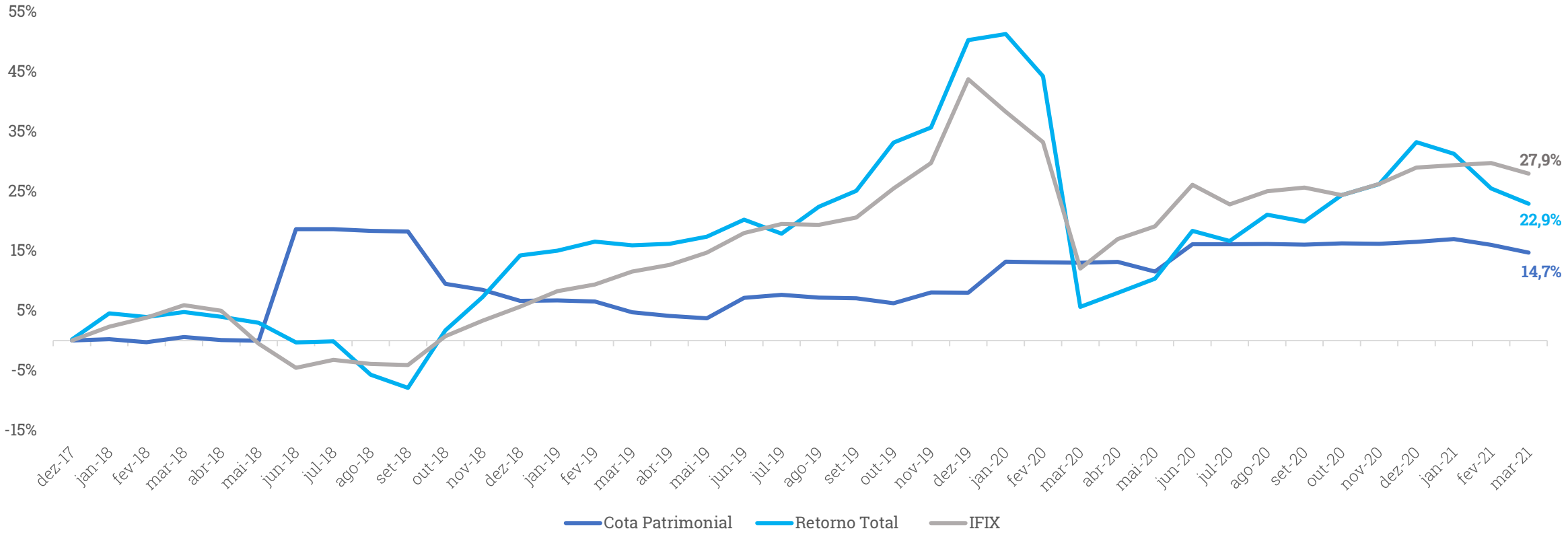
O XP Malls tem R$ 46,8 mm à receber, sendo esse valor referente a venda de sua participação de 25% do Parque Shopping Belém, à receber 50% em jul/21 e o restante em jan/22.

Vale ressaltar ainda que o Fundo fechou o trimestre com R$ 4,4 mm em resultado não distribuído.

Fonte: XP Asset Management

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX

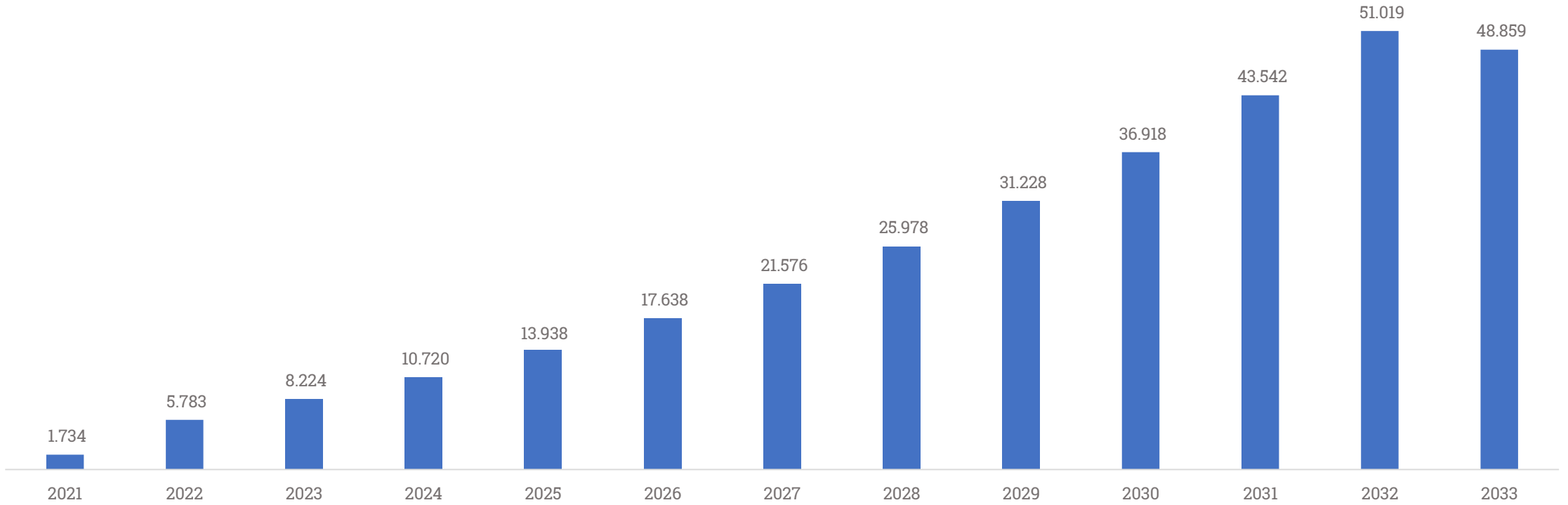


	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	**22,9%**	**27,9%**	**14,7%**

Fonte: XP Asset Management

Endividamento

Fluxo Anual de Amortização (R$ mm)



Fruto da gestão ativa do fundo, no 1º tri de 2020, tivemos uma extensão do prazo de carência em 15 meses, para um reequilibro do fluxo de caixa, dado o cenário desafiador da época. Dessa forma para o ano de 2021, temos um orçamento de amortização, adequando-se a uma conjuntura atual ainda bastante incerta. Para os próximos anos, o fluxo permanece como o esperado pela equipe de gestão.

Importante frisar que o Fundo encerrou o trimestre com um volume de disponibilidades em R$ 75,6 mm.

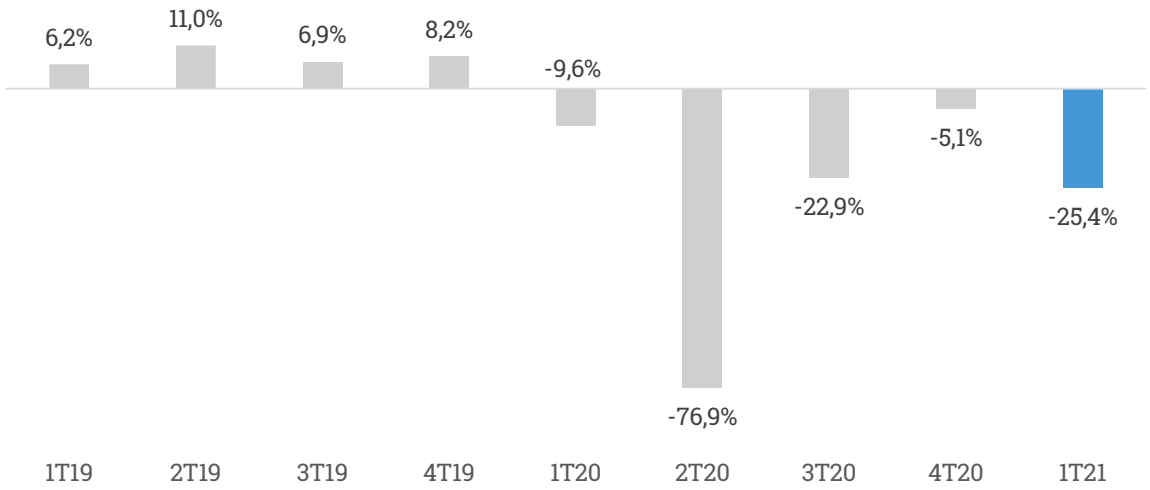
Fonte: XP Asset Management

Indicadores Operacionais

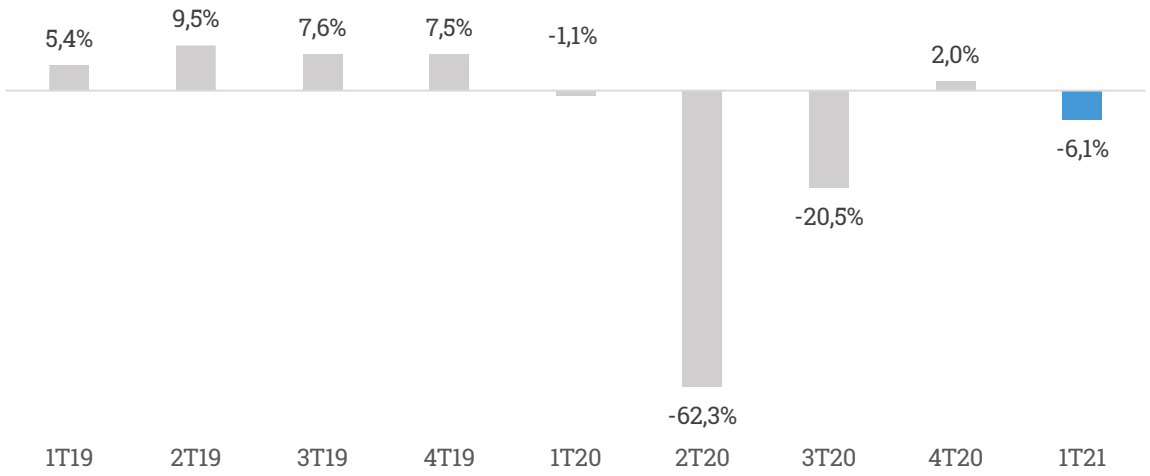


Indicadores Operacionais – 1T21 (01/02)

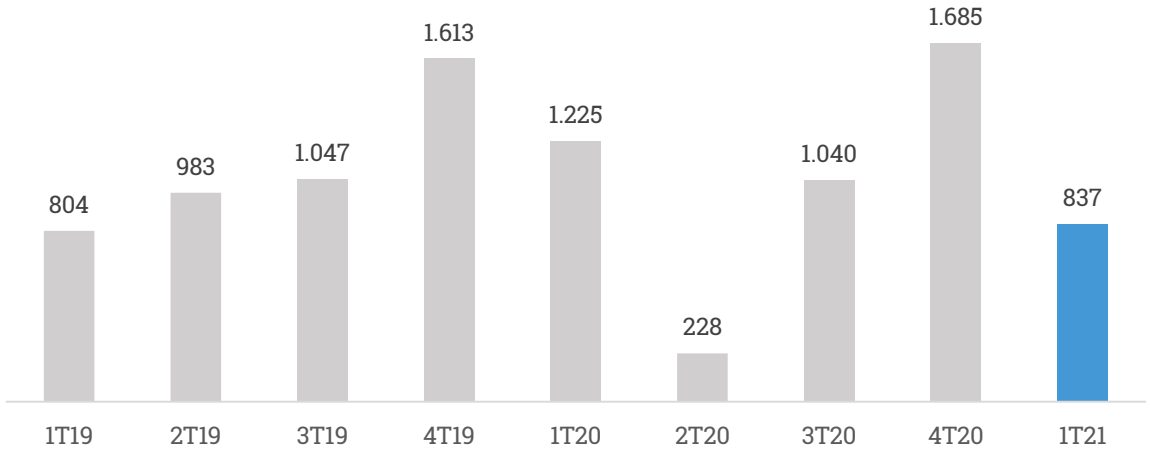
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



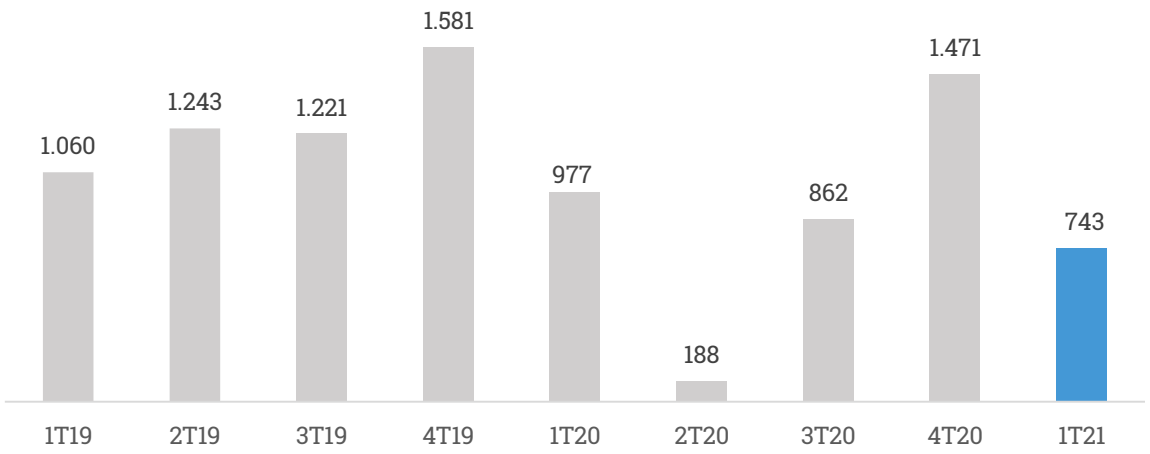
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R$ mm)



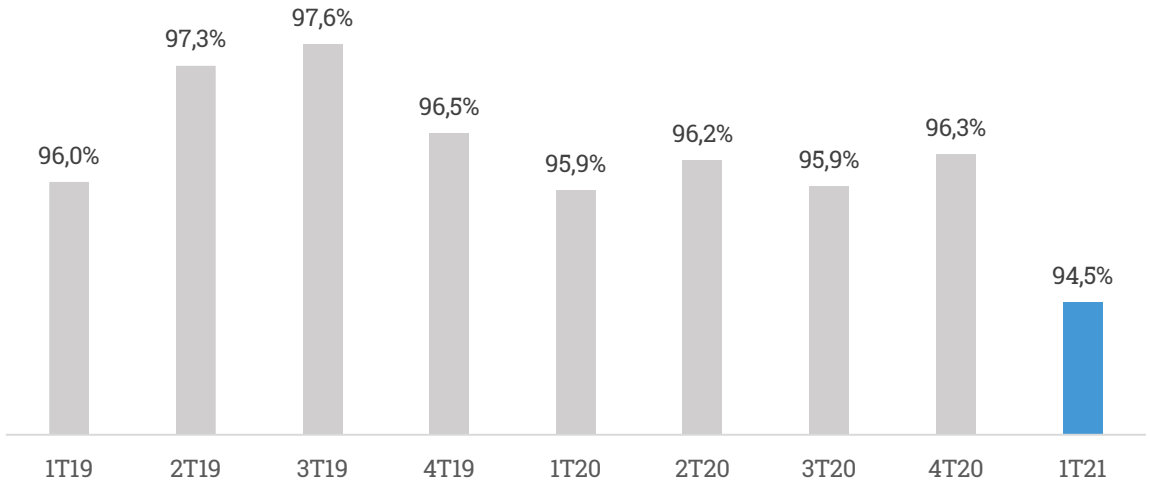
Vendas/m² (R$; média mensal)



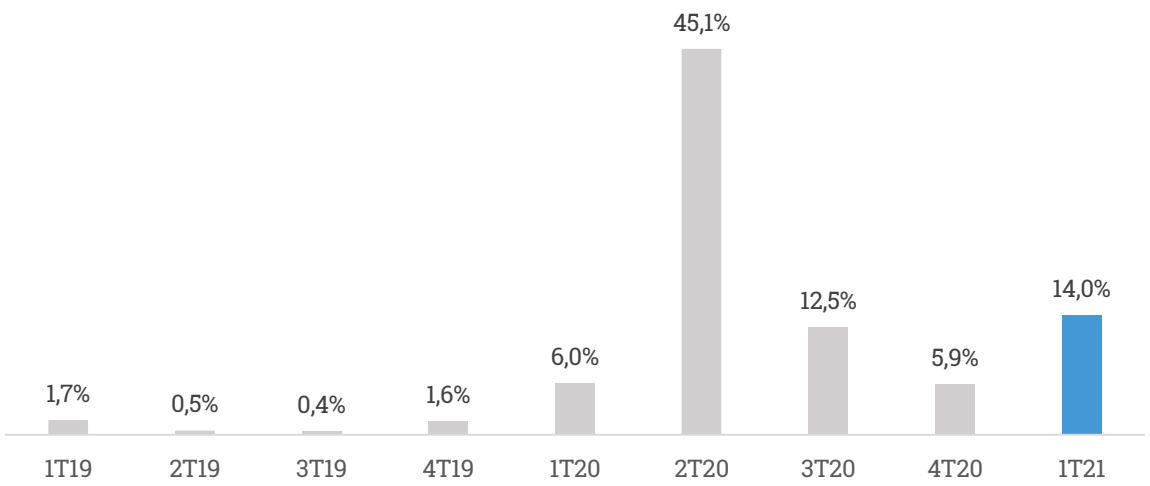
Fonte: XP Asset Management

Indicadores Operacionais – 1T21 (02/02)

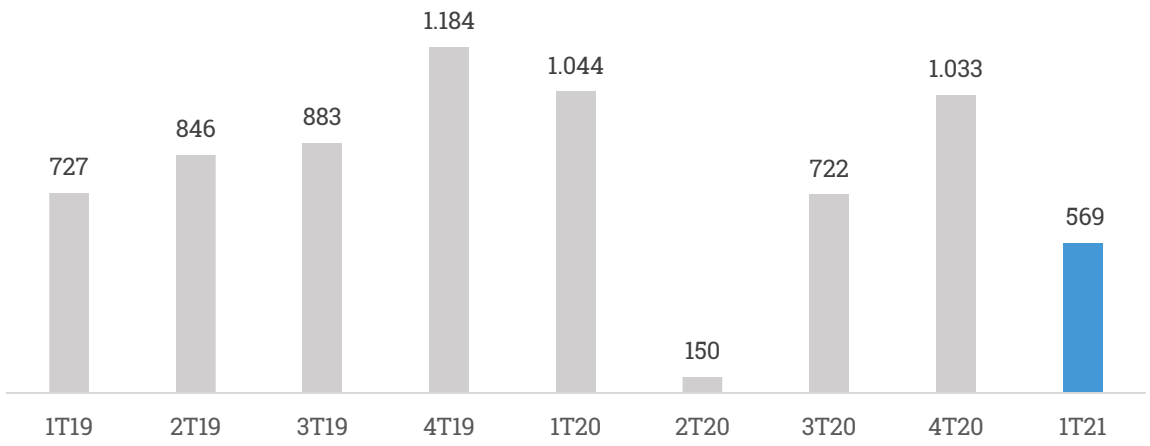
Taxa de Ocupação



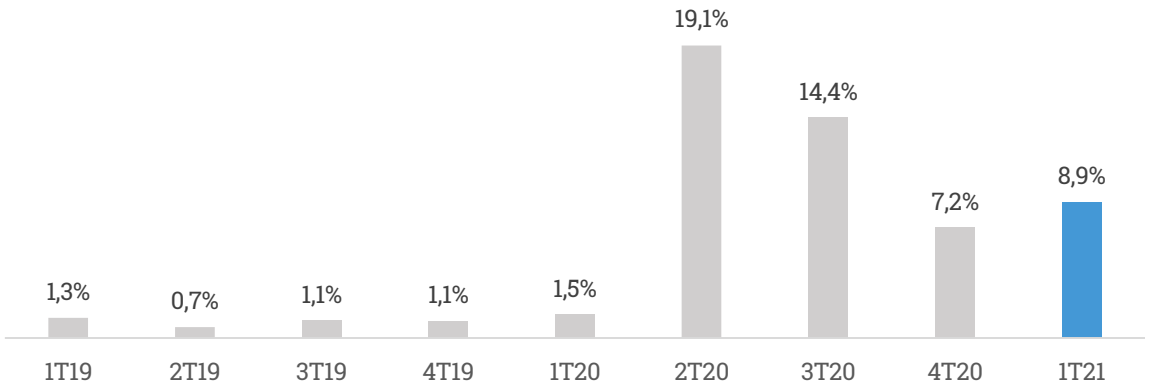
Inadimplência Líquida



Fluxo de Veículos (mil)



Descontos / Faturamento



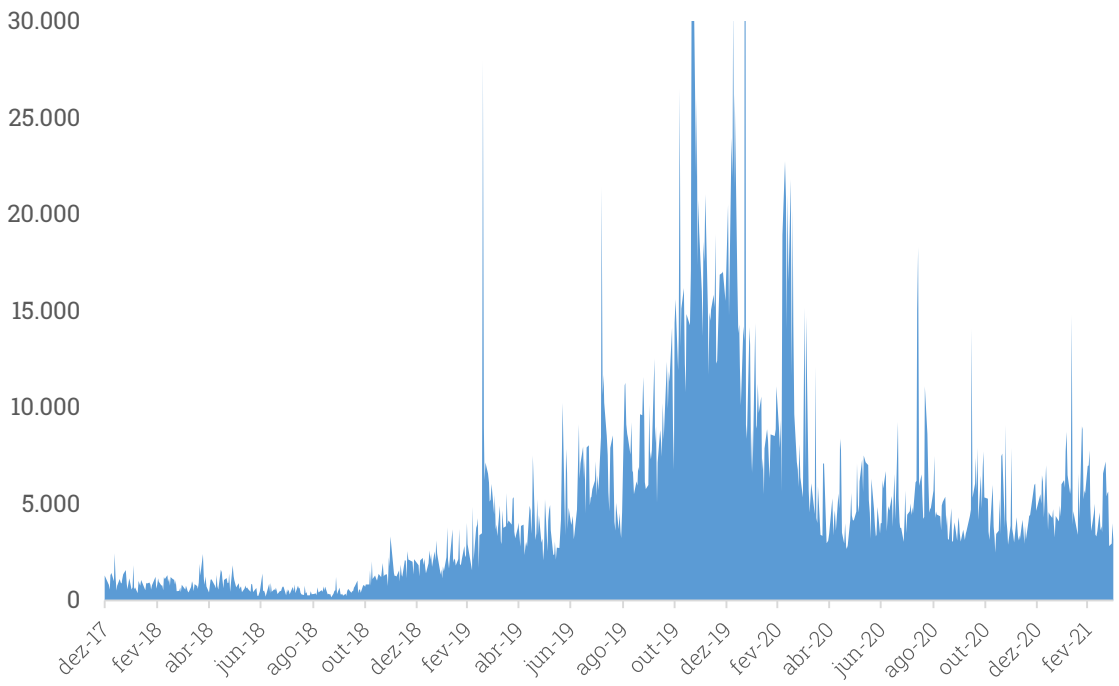
Fonte: XP Asset Management

Mercado de Capitais



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R$ mil)



Cotação XPML11 (R$)



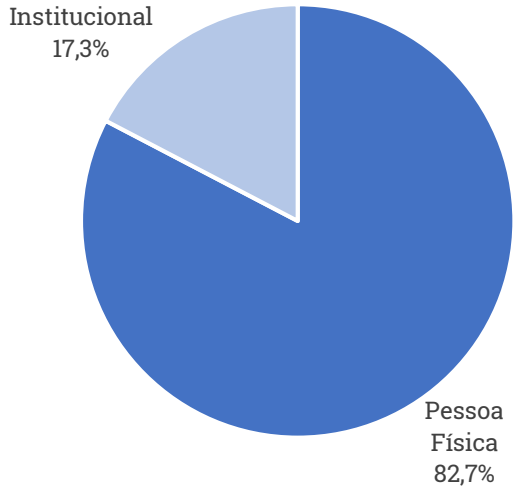
No 1T21, foi negociado o volume total de R$ 320 milhões sob o *ticker* XPML11, representando um aumento de 11,2% nas negociações em comparação ao trimestre anterior, ainda que o cenário trimestral tenha-se mostrado desafiador. Quando comparamos com o 1T20, a queda de liquidez, em 61,0%, provavelmente está ligada a alta volatilidade do período de estopim da crise do COVID-19 no Brasil.

A cota XPML11 encerrou o trimestre ao preço de R$ 105,70.

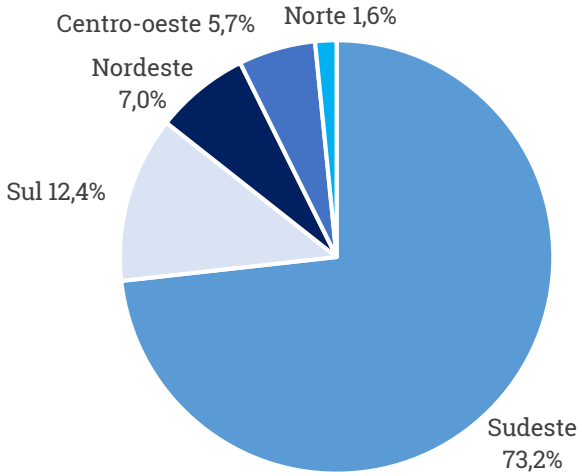
Fonte: XP Asset Management

Base de Cotistas

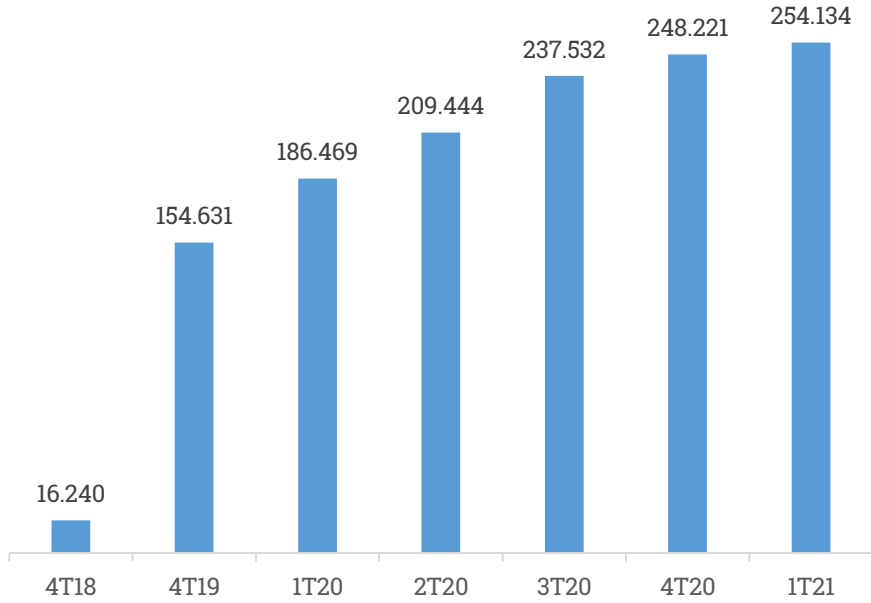
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)[1]



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



Quantidade de Cotistas[1]



O Fundo fechou o 1T21 com 254.134 cotistas. A maior concentração segue no Sudeste do país, seguido pela região Sul.

As pessoas físicas representam 82,7% dos investidores em termos de valor de mercado do Fundo, enquanto a participação dos investidores institucionais cresceu ligeiramente, atingindo 17,3% do Fundo.

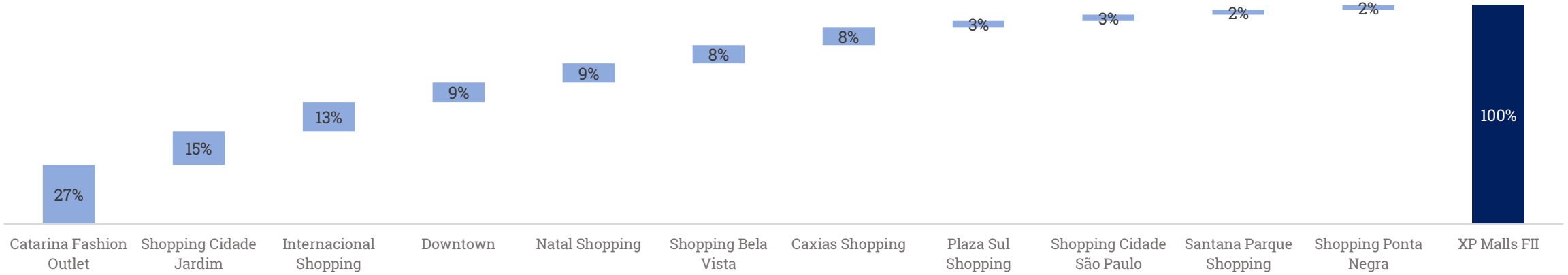
[1]Fonte: Escriturador / XP Asset Management

Sobre o XP Malls

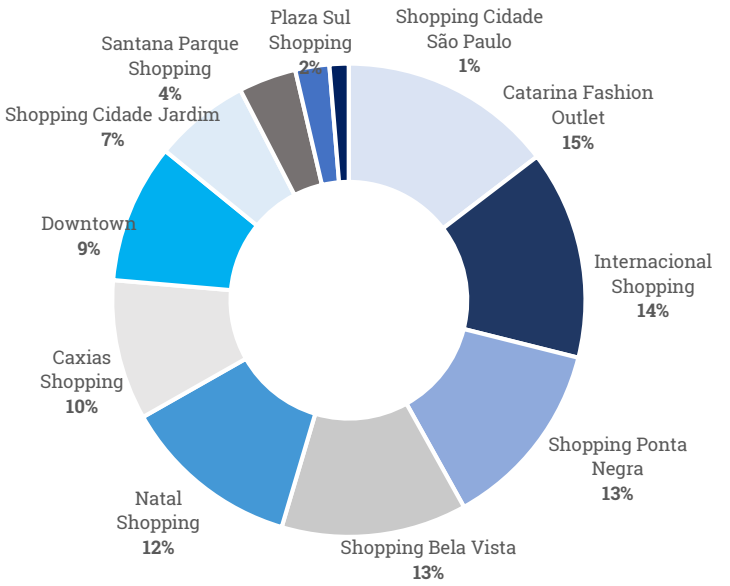


Breakdown – 1T21

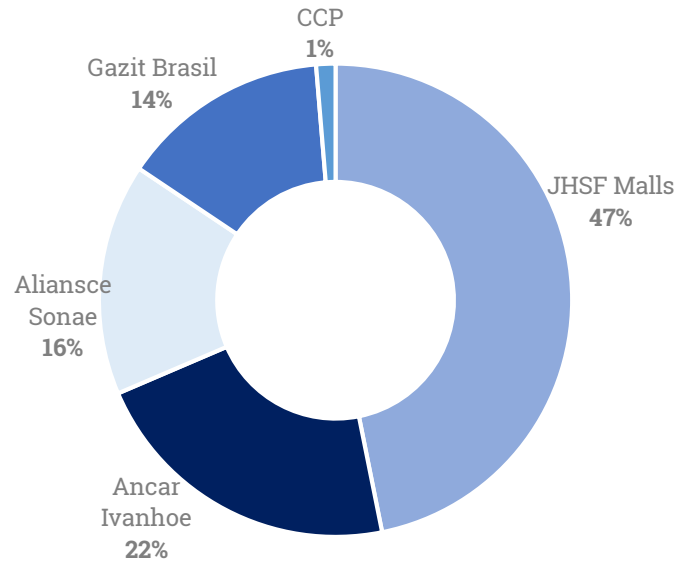
NOI



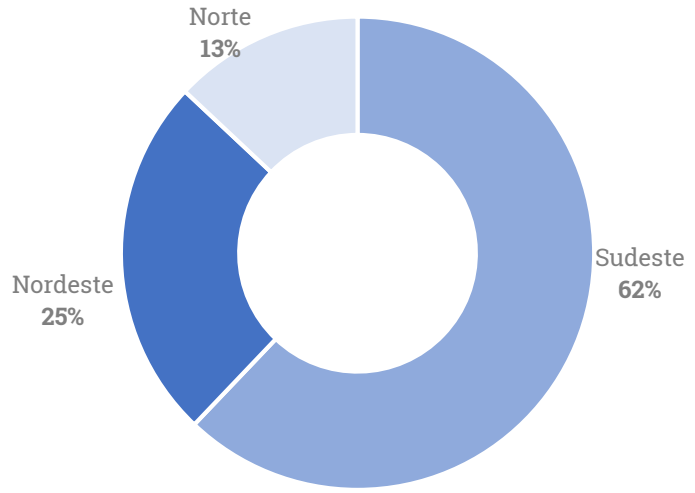
ABL próprio



Administrador



Região



Fonte: XP Asset Management

Portfólio Atual

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% XP Malls FII	ABL Própria
Internacional Shopping	Guarulhos, SP	Gazit Brasil	76.253 m²	19,90%	15.174 m²
Catarina Fashion Outlet	São Roque, SP	JHSF	29.529 m²	49,99%	14.762 m²
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	35.029 m²	39,99%	14.008 m²
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.143 m²	24,99%	12.781 m²
Natal Shopping	Natal, RN	Ancar Ivanhoé	28.361 m²	45,00%	12.762 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
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
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	CCP	16.661 m²	8,00%	1.333 m²
Cidade Jardim Shops[1]	São Paulo, SP	JHSF	4.308 m²	30,00%	1.292 m²

[1] O Cidade Jardim Shops foi inaugurado em novembro/2020. Ainda sujeito à condições precedentes para confirmação da aquisição.

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.

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