

XP Malls FII

3º Trimestre de 2020



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2020

O terceiro trimestre de 2020 foi marcado pelo processo de recuperação dos principais impactos provocados pela crise do COVID-19 no setor de shopping centers em todo o mundo. No Brasil não foi diferente e vimos nos meses de julho à setembro um crescimento bem acelerado a cada novo mês quando comparado ao anterior.

As distribuições de rendimentos do XP Malls são uma evidência deste processo. Enquanto em julho, com 2 shoppings do portfólio ainda fechados (Natal Shopping e Shopping Bela Vista foram reabertos nos últimos dias do mês) e uma restrição muito rígida de horário de funcionamento em São Paulo, o Fundo distribuiu apenas R\$ 0,03/cota. Em agosto esta distribuição foi 6 vezes superior, alcançando R\$ 0,18/cota e no último mês do trimestre atingiu R\$ 0,26/cota, demonstrando a rápida recuperação que os shoppings tiveram entre o 1º e o último mês do trimestre.

Por outro lado, o nível de resultado que os shoppings estão gerando neste princípio de retomada ainda é muito abaixo dos níveis pré-COVID, os quais provavelmente só serão vistos a partir do 2º semestre de 2021. Nesta direção, os indicadores operacionais do trimestre mostraram números muito superiores àqueles do 2º trimestre, mas ainda assim negativos na comparação anual. As Vendas Mesmas Lojas (SSS na sigla em inglês) tiveram queda de -22,9% no período e os Alugueis Mesmas Lojas (SSR) caíram -20,5%. As melhores notícias vieram do lado da ocupação, com o trimestre encerrando numa taxa de 95,9%, (0,5% acima do trimestre anterior) e as vendas por metro quadrado tiveram média de R\$ 862 no trimestre, comparado a R\$ 188 do trimestre anterior.

Perspectivas e Eventos Subsequentes

Ainda é prematuro fazermos qualquer afirmação sobre quando voltaremos ao patamar de resultados alcançado em 2019. De qualquer forma, os primeiros sinais da recuperação são melhores que inicialmente esperados e o mês de outubro viu shoppings do portfólio do Fundo com volumes de vendas bem positivos na comparação anual. Além disso, alguns shoppings do portfólio trabalham com os números originais de orçamento para meses de novembro e/ou dezembro, o que, considerando o tamanho da crise, é uma sinalização animadora.

O Fundo concluiu no dia 29 de outubro de 2020 a venda integral de sua participação no Parque Shopping Belém. A venda representou o 1º desinvestimento em ativos imobiliários do Fundo e demonstra que a reciclagem de portfólio será uma estratégia seguida pela gestão. A operação representou um importante ganho de capital para o Fundo num momento adverso do setor e o investimento teve uma TIR de aproximadamente 15,0% aos cotistas.

Nos próximos meses deve ser concluída a aquisição de 1,19% do Internacional Shopping que permanece no aguardo da superação de condições precedentes por parte do vendedor para sua liquidação. Também neste ano deverá ser inaugurado o Cidade Jardim Shops e a confirmação da entrada do Fundo no ativo.

Destques do Trimestre



Destques do 3º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: -22,9%

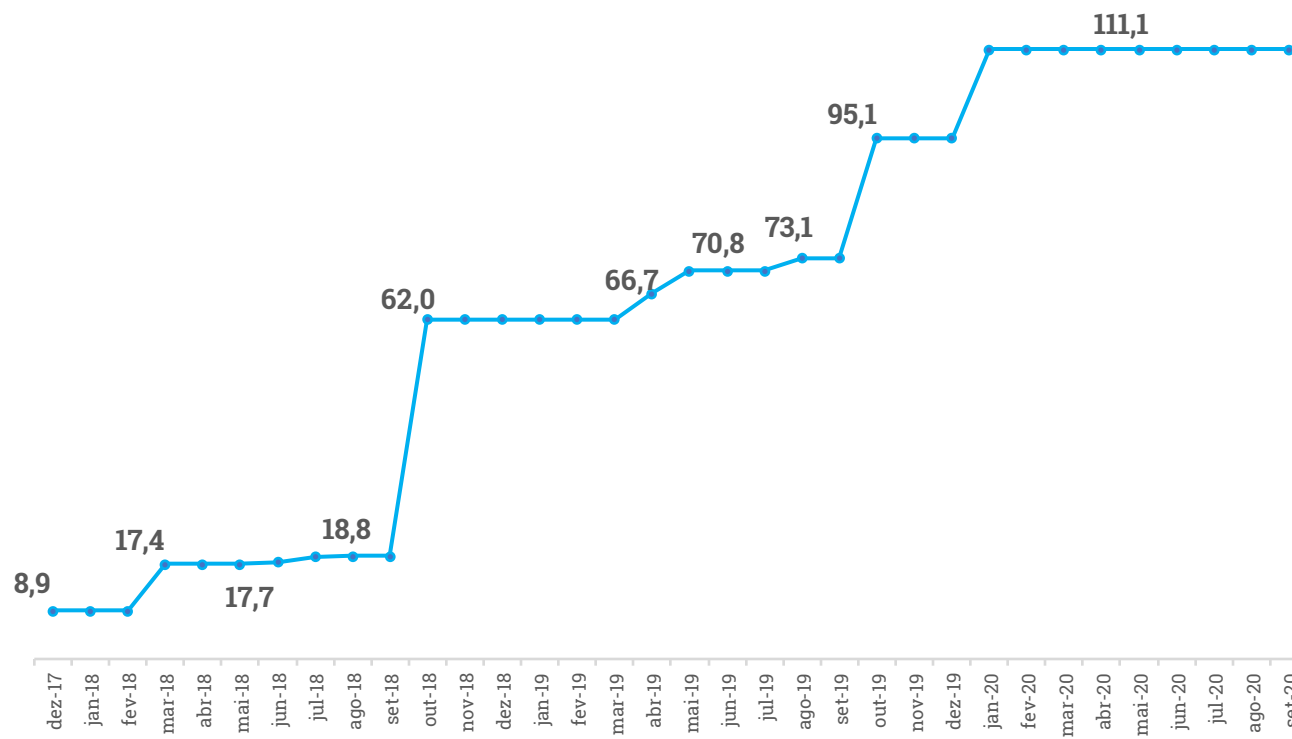
SSR: -20,5%

Vendas/m²: R\$ 862 | -29,4% vs. 3T19

Taxa de Ocupação: 95,9%

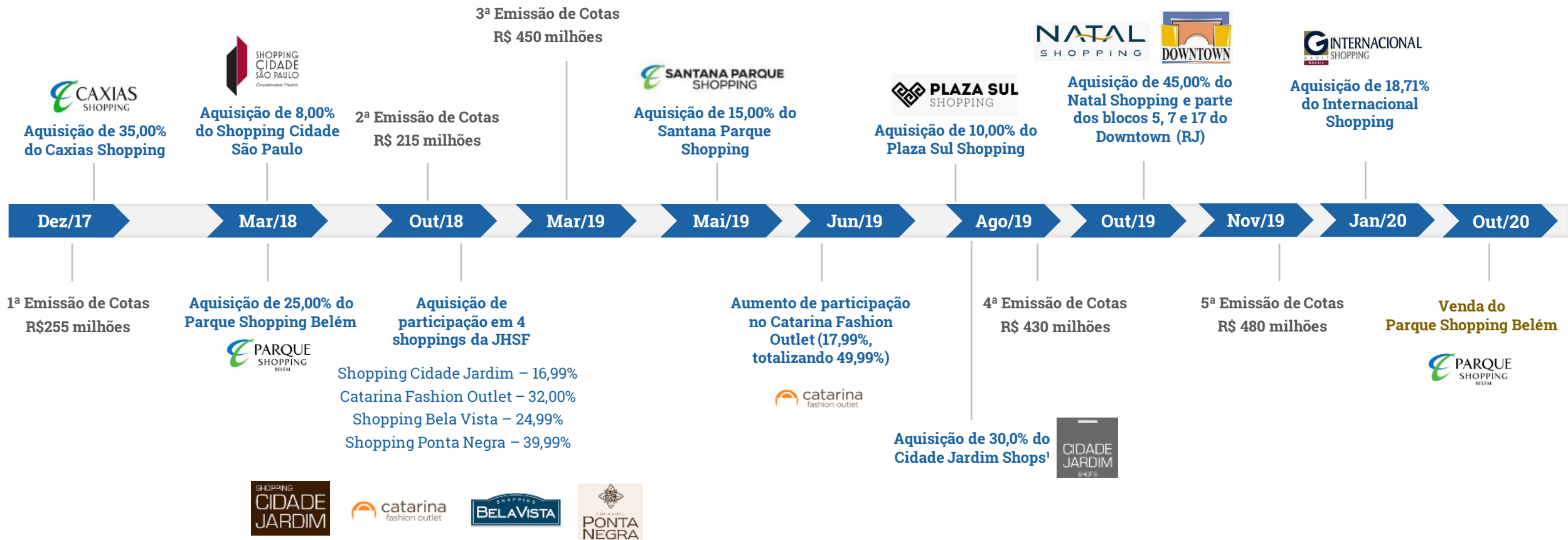
Inadimplência Líquida: 11,2%

Evolução da ABL própria ('000 m²)



Histórico de Aquisições

- Nos primeiros 3 anos do Fundo foram realizadas 14 aquisições de 13 shoppings e 1 venda, justamente em outubro/2020;
- Em 2020, até o momento, foi concluída a última aquisição, de 18,71% do Internacional Shopping (Guarulhos/SP).

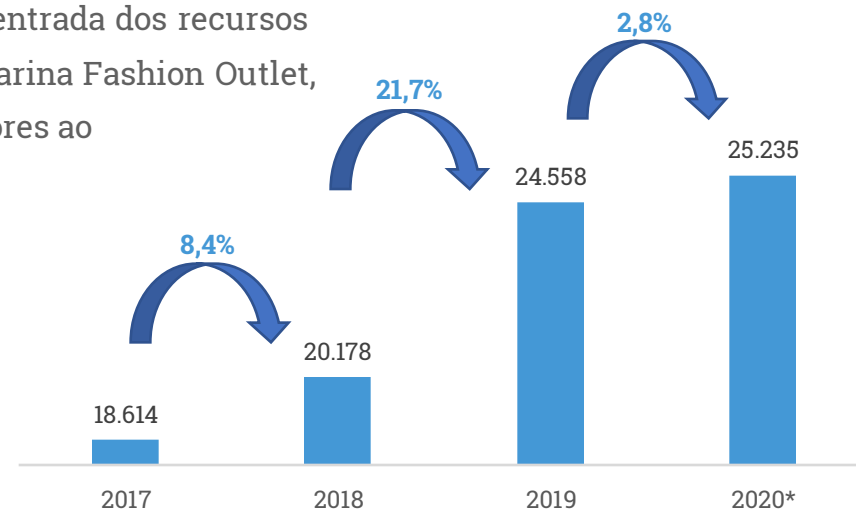


Venda do Parque Shopping Belém

- No dia 29 de outubro de 2020 foi anunciada a venda do Parque Shopping Belém pelo Fundo.
- A venda do será concretizada em 4 parcelas, sendo a primeira já paga referente a 16% do preço. As demais parcelas, de 28% do preço, serão corrigidas pelo CDI até a data do pagamento e cada uma delas será feita no início dos próximos 3 semestres (janeiro/21, julho/21 e janeiro/22).
- O parcelamento permitirá o diferimento do ganho de capital durante os semestres e a entrada dos recursos em caixa será concomitante aos desembolsos a serem feitos para as expansões do Catarina Fashion Outlet, Cidade Jardim e Internacional Guarulhos, que possuem taxas de retorno muito superiores ao investimento em Belém.



TIR (taxa interna de retorno): ~15,0% | Ganho de Capital: R\$ 0,7847/cota



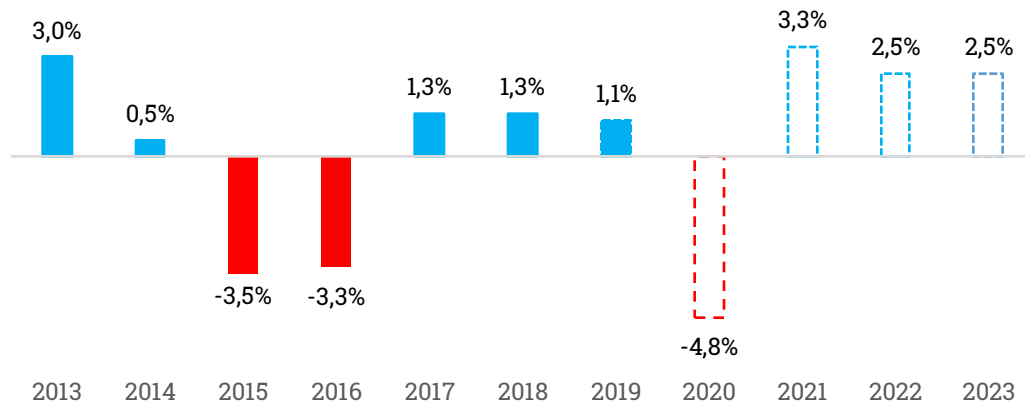
- Fundo comprou o shopping com NOI 2017 de R\$ 18,6 milhões.
- Após 2 anos de crescimento acelerado (NOI 2019 foi de R\$ 24,6 milhões), orçamento já previa uma desaceleração para 2020. Com o COVID, resultado foi bastante afetado.

Cenário Macroeconômico



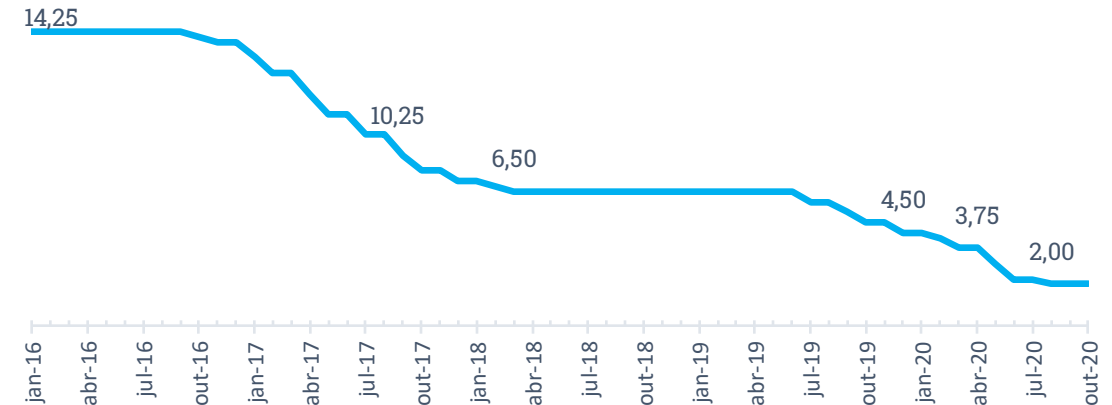
Cenário Macroeconômico (01/02)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão no começo deste ano. Ao longo do 3T20, a economia brasileira apresentou uma recuperação importante, através de uma reabertura acelerada das atividades comerciais, apesar da consequente instabilidade no controle da pandemia, que levou a uma revisão da expectativa de retração deste ano para -4,8% (em comparação aos -5,7% no 2T20). Neste momento há um debate em torno dos programas de auxílio emergencial de renda, com a defesa que foram fundamentais para a rápida retomada econômica, e portanto deveriam ainda ser mantidos, e de outro lado a preocupação das consequências fiscais de tais programas, que envolvem riscos até ao controle do “Teto de Gastos”, pela ausência de contrapartidas para o equilíbrio das contas. No cenário internacional, a apuração de votos nos EUA apontou para a vitória do democrata Joe Biden, com riscos de judicialização do processo eleitoral. Com a vitória de Biden esperamos uma maior volatilidade do mercado diante das incertezas das novas políticas a serem adotadas para a economia. Vale citar ainda outras preocupações externas como a segunda onda do COVID-19 na Europa.

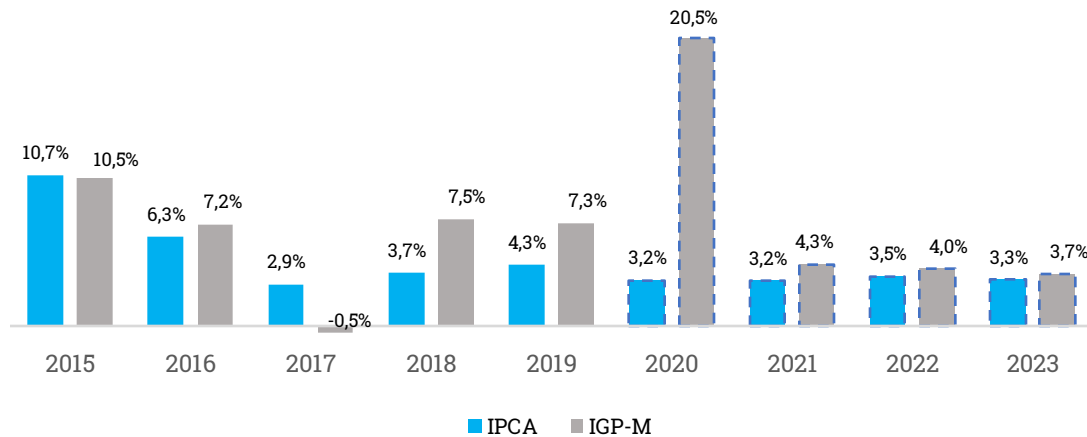
Meta Selic – Histórico²



Desde o início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) tem mantido a Selic no patamar de 2,0% a.a., com o COPOM reportando que a pressão inflacionária observada nos últimos meses é um choque temporário e indicando que o comitê não pretende reduzir o grau de estímulo monetário desde que: (i) as projeções de inflação sigam abaixo das metas estabelecidas, (ii) o regime fiscal não seja alterado e (iii) as expectativas de inflação de longo prazo permaneçam ancoradas. Em nossa visão a principal ameaça é o risco fiscal, e uma eventual expansão dos gastos públicos para acomodar um novo programa de transferência de renda, o que poderá forçar o COPOM a rever a política monetária antes de meados de 2021, quando se espera (segundo o Focus) que a SELIC volte a ser elevada. Para o setor imobiliário, este patamar de juros representa uma janela importante para investimentos, sendo este setor um dos mais resilientes nesta crise.

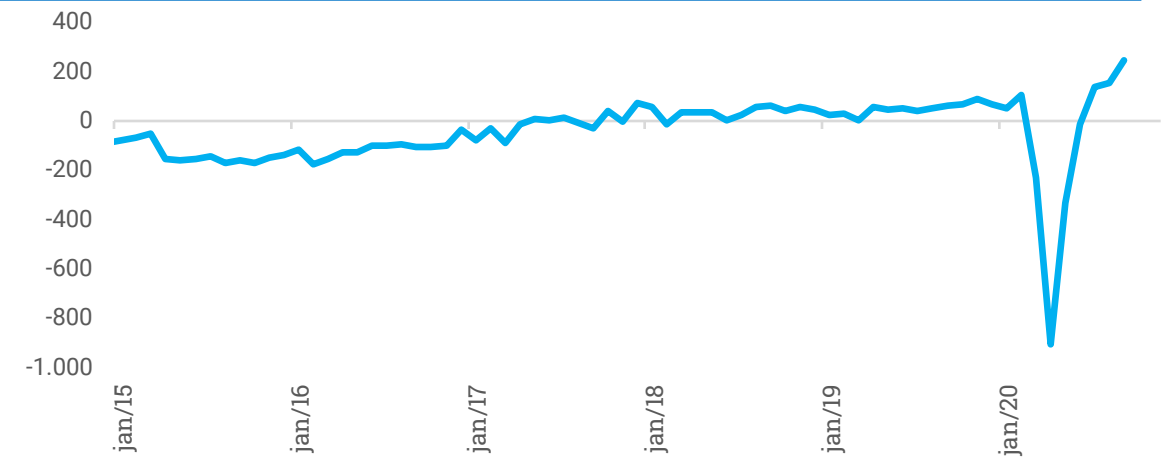
Cenário Macroeconômico (02/02)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



Segundo o Focus a expectativa para o IPCA de 2020 é de 3% enquanto o IGP-M está previsto para fechar o ano com 20% de variação. Essa grande diferença entre os indicadores de inflação tem algumas explicações, mas envolve principalmente a composição das cestas de produtos. Enquanto o IPCA é composto pela variação de preços de 9 categorias de produtos, relacionados ao hábito de consumo da população, o IGP-M é composto, além de preços aos consumidores, pela variação de preços de matérias-primas, insumos para construção, *commodities* agrícolas e minério de ferro, dentre outros. Neste ano, além do forte choque inflacionário nos produtos agrícolas, tivemos uma grande desvalorização cambial do real frente ao dólar, fazendo com que os produtos com preços correlacionados ao dólar tivessem grandes elevações de preço, gerando essa distorção entre indicadores. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, isso pode representar incrementos importantes no valor locatício, mas ao mesmo tempo requer gerenciar o descontentamento na ponta do locatário quando o índice dispara neste nível observado no IGP-M.

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



Os dados do Caged apontaram que em setembro de 2020 tivemos a criação líquida de 313 mil vagas de empregos formais. Esse foi o terceiro mês consecutivo de geração líquida de vagas. Entre março e junho, a economia diminuiu 1,4 milhão de vagas, e criou 534 mil desde então. Neste mês tivemos a criação de vagas em praticamente todos os setores da economia, com destaque para a indústria como principal criadora de postos de trabalho, mas também para a retomada de empregos nos serviços e no comércio. Além disso, em todas as unidades da federação foi observado um saldo positivo na geração de empregos. Segundo o ministro Paulo Guedes, este resultado do indicador reforça a recuperação em “V” da economia, ou seja, da mesma forma que a queda foi acentuada e acelerada, a recuperação tende a seguir os mesmos parâmetros. No entanto, vale ressaltar, que a retomada ainda é desigual entre os setores e a persistência do governo no ajuste fiscal em 2021 é muito importante para plena recuperação da economia.

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	Ano (2019)	1T2020	2T2020	jul/20	ago/20	set/20	3T2020	Ano (2020)
Receitas	107.370.065	31.014.258	2.429.238	1.649.451	5.067.673	5.819.214	12.536.338	45.979.834
Receita Imobiliária	94.767.340	29.807.370	2.459.678	1.494.523	4.950.759	5.842.180	12.287.462	44.554.510
Receitas FII	346.242	48.287	176.667	55.712	49.745	82.937	188.394	413.348
Receita LCI / Renda Fixa	12.256.483	1.158.600	-207.107	99.216	67.170	-105.903	60.483	1.011.976
Despesas	-30.847.672	-9.545.931	-4.386.827	-934.813	-903.285	-1.143.239	-2.981.337	-16.914.095
Despesas Operacionais	-9.140.258	-3.882.648	-2.592.000	-934.813	-903.285	-1.143.239	-2.981.337	-9.455.985
Despesa Financeira	-21.707.413	-5.663.283	-1.794.827	0	0	0	0	-7.458.110
Resultado	76.522.393	21.468.327	-1.957.590	714.638	4.164.388	4.675.975	9.555.001	29.065.739
Rendimento distribuído	73.176.687	9.103.841	12.473.220	546.230	3.277.383	4.733.998	8.557.611	30.134.672
Distribuição média / cota	0,57	0,17	0,34	0,03	0,18	0,26	0,16	0,18

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

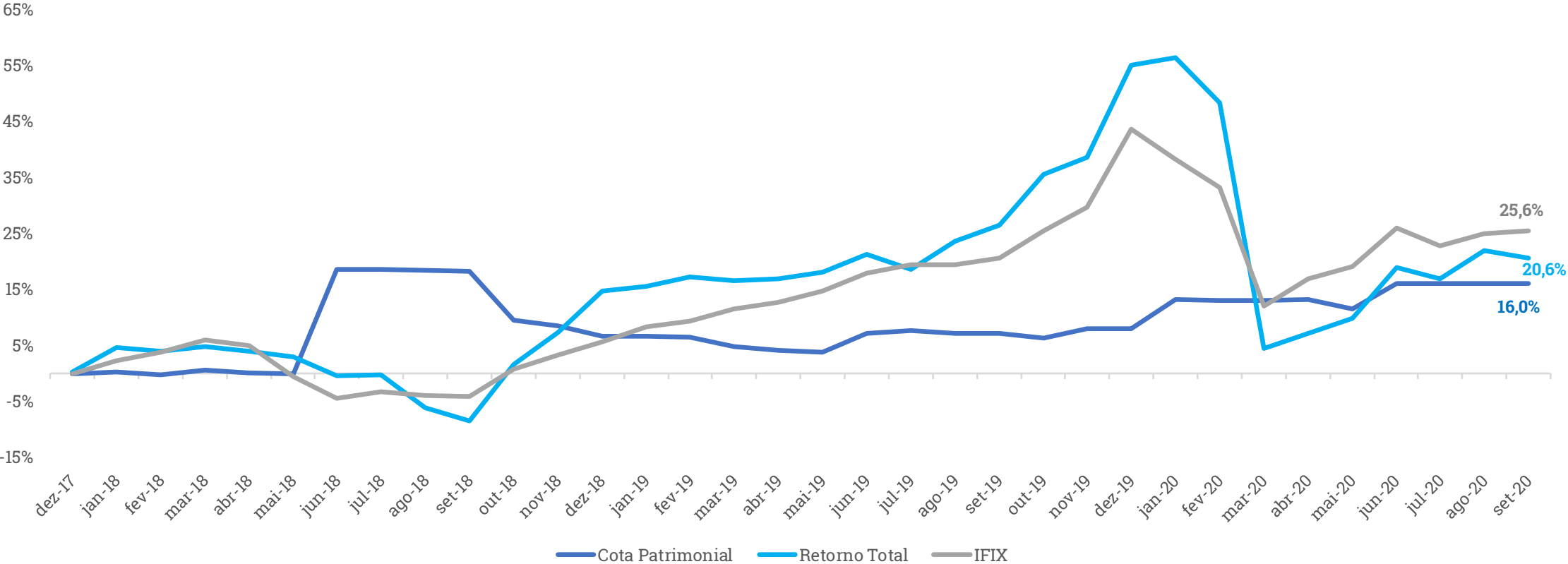
327.129

Saldo Disponível Para Distribuição

997.390

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	20,6%	25,6%	16,0%

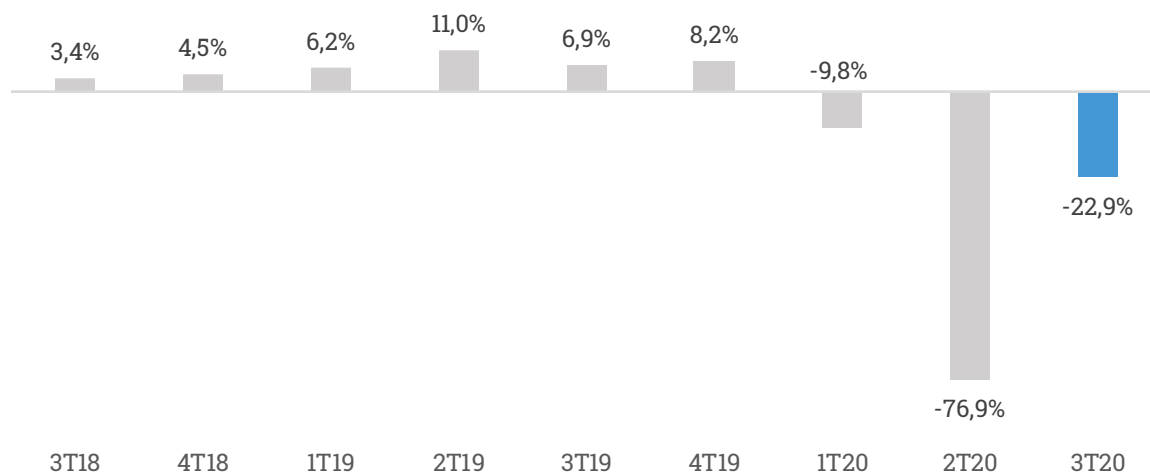
¹ Considera o ganho de capital com a valorização da cota adicionado à distribuição de dividendos do período.

Indicadores Operacionais

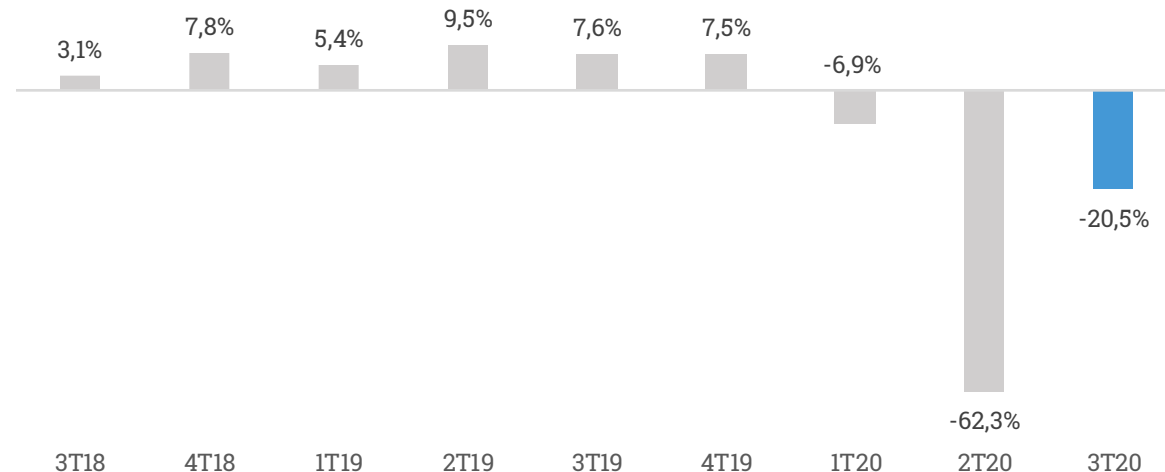


Indicadores Operacionais

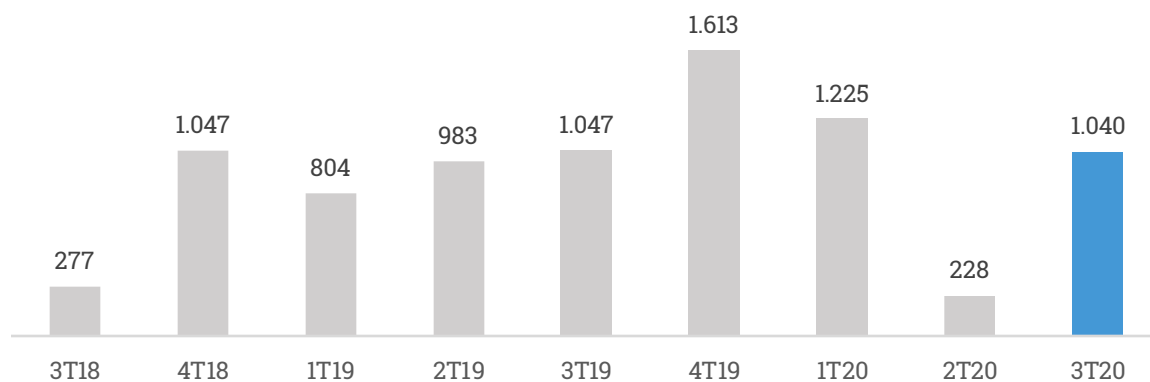
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



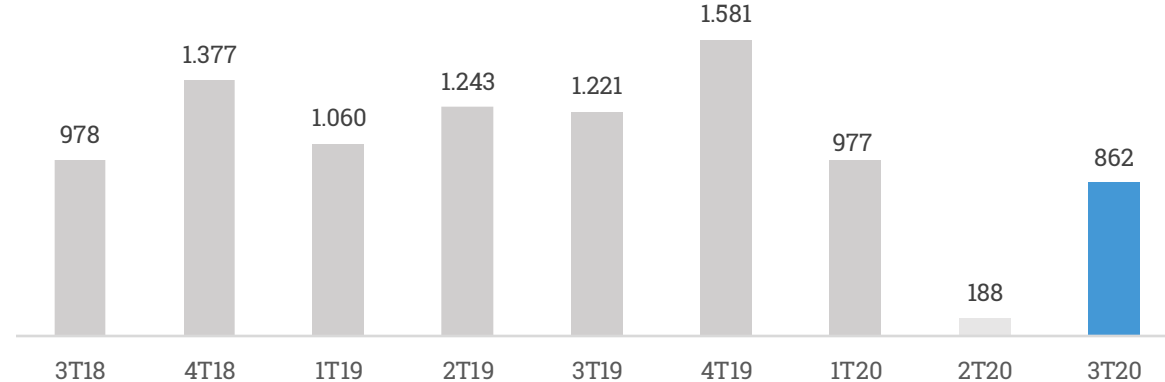
SSR (Aluguéis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R\$ milhões)

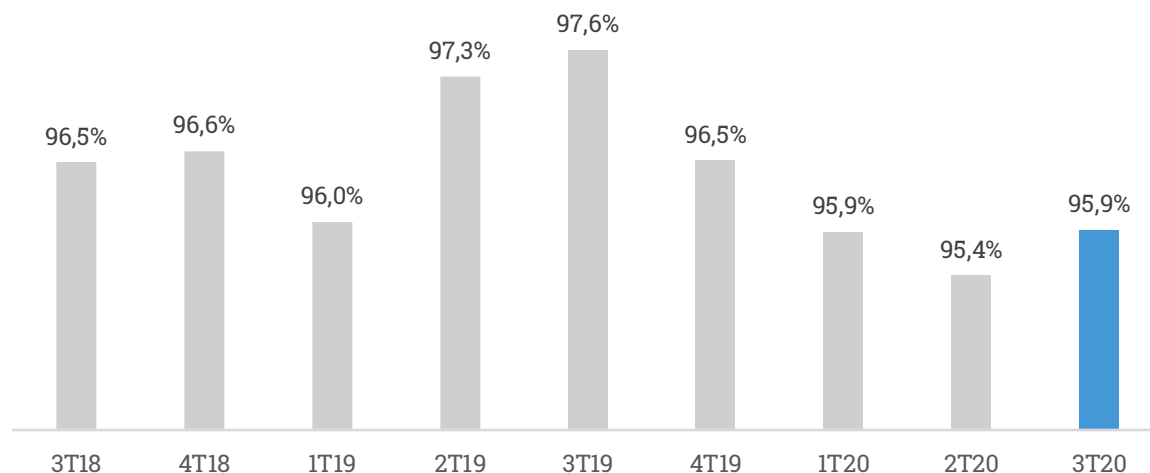


Vendas/m² (R\$; média mensal)

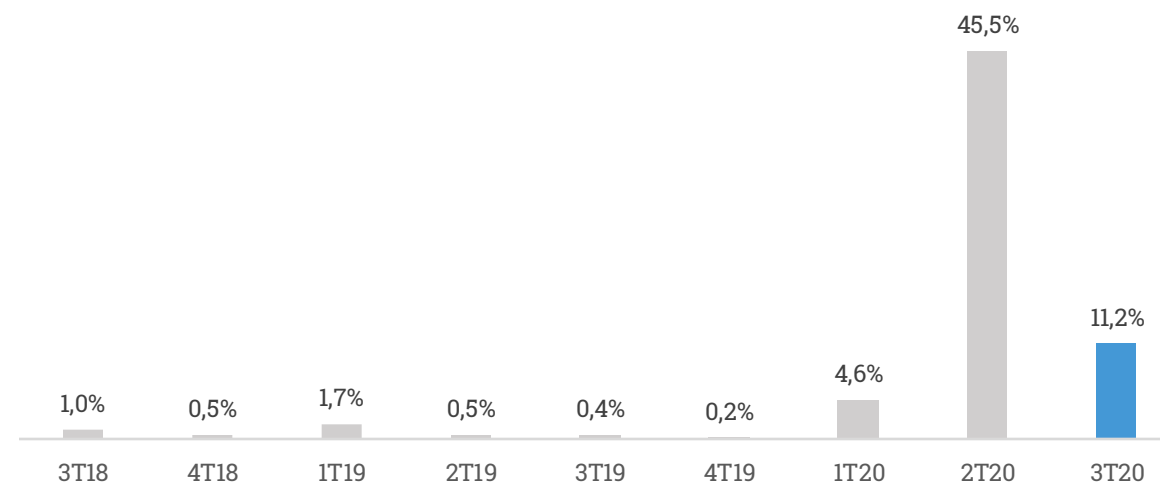


Indicadores Operacionais

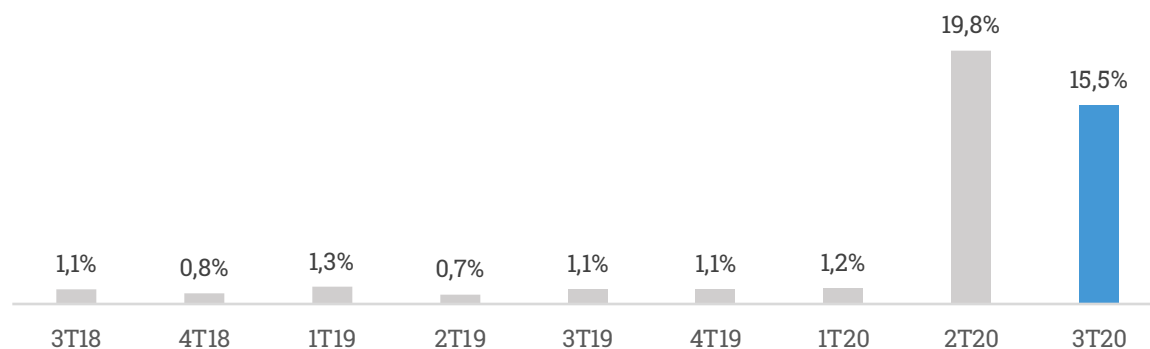
Taxa de Ocupação



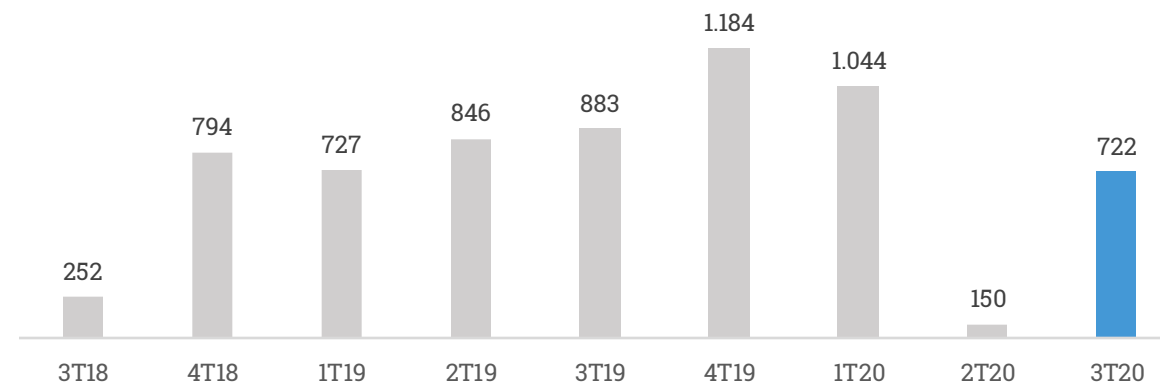
Inadimplência Líquida



Descontos / Faturamento



Fluxo de Veículos (mil)

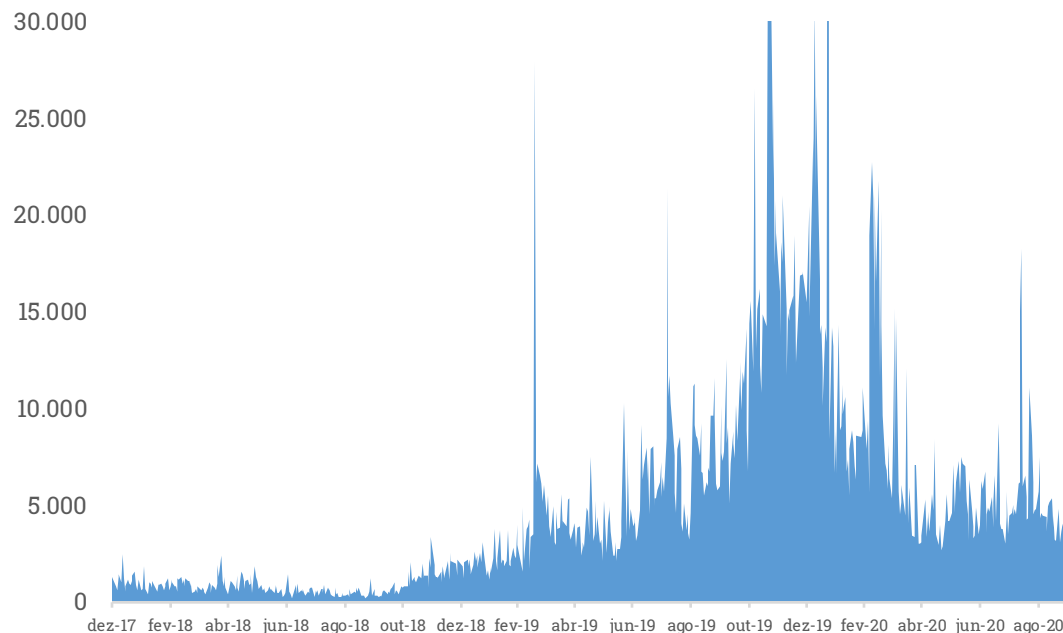


Mercado de Capitais



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



O XP Malls segue como um dos destaques da indústria de FIIs em termos de volume de negociações. No 3º trimestre de 2020 o Fundo teve uma liquidez média diária de R\$ 5,3 milhões, um volume marginalmente acima do 2º trimestre quando teve uma média de R\$ 5,2 milhões. Apesar disso, ainda está distante do recorde de R\$ 12,9 milhões do 4º trimestre de 2019.

Cotação XPML11 (R\$)

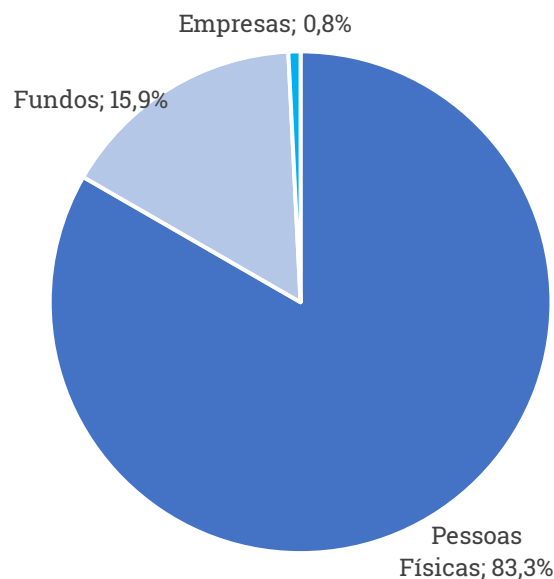


A crise do COVID-19 atingiu o preço da cota XPML11 negociada na B3, assim como a grande maioria dos ativos listados na bolsa. Após um forte impacto inicial, a cota se recuperou rapidamente e atingiu o valor de R\$ 103,90 no final do 2º trimestre.

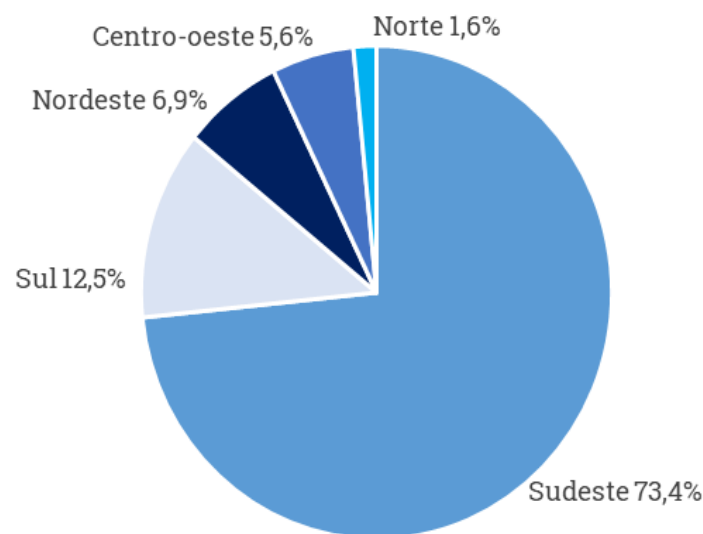
No 3º trimestre manteve-se estável e encerrou o período em R\$ 104,98.

Base de Cotistas

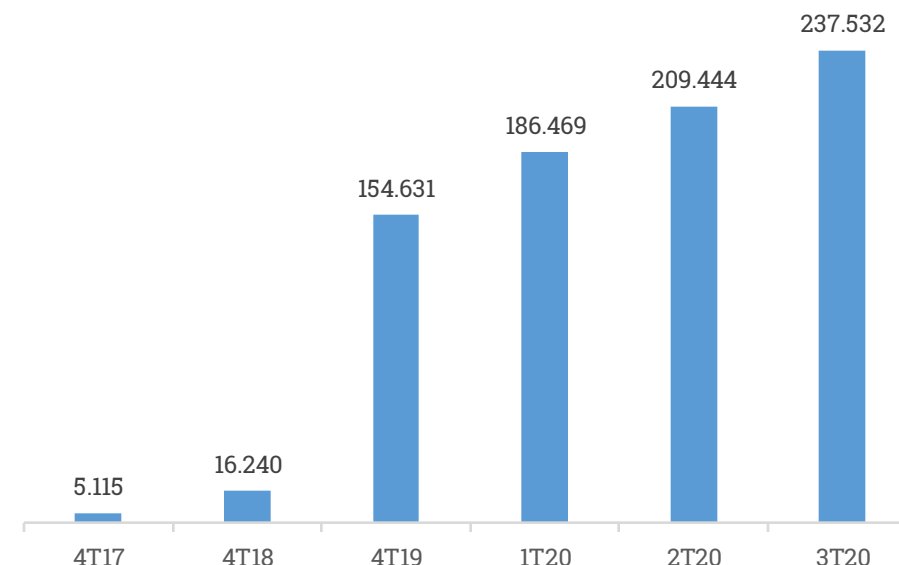
Perfil do Investidor



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. No trimestre foi noticiado que a quantidade de pessoas físicas investindo em FIIs alcançou a marca de 1 milhão no Brasil. Isso significa que a cada 4 investidores de FIIs, 1 deles é cotista do XP Malls, demonstrando a relevância que o Fundo alcançou em quase 3 anos de vida.

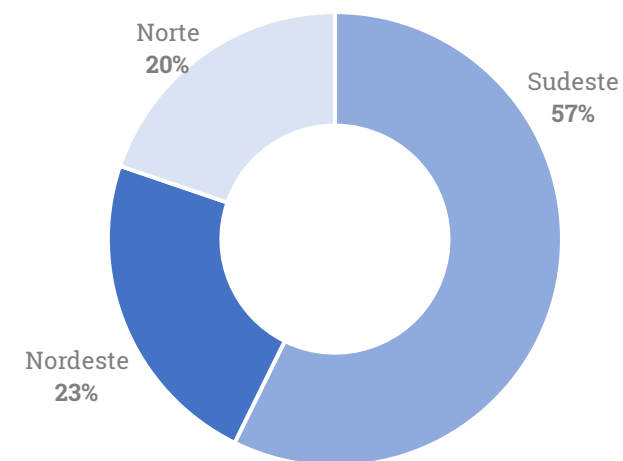
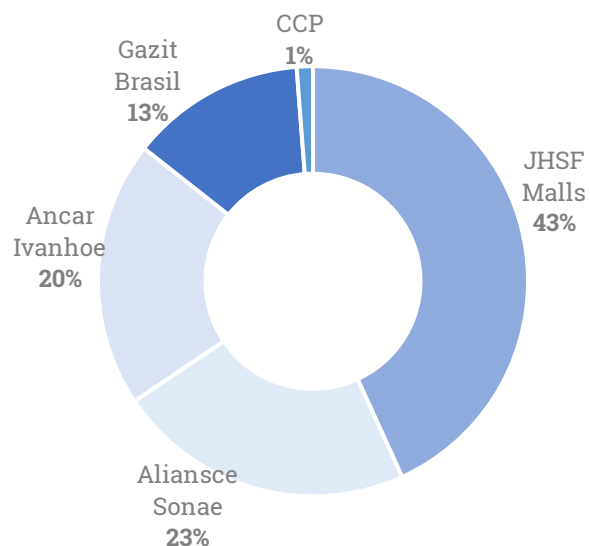
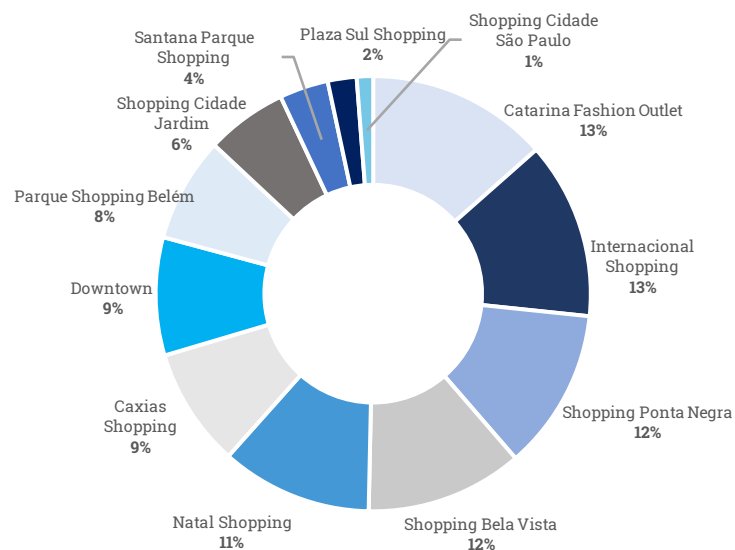
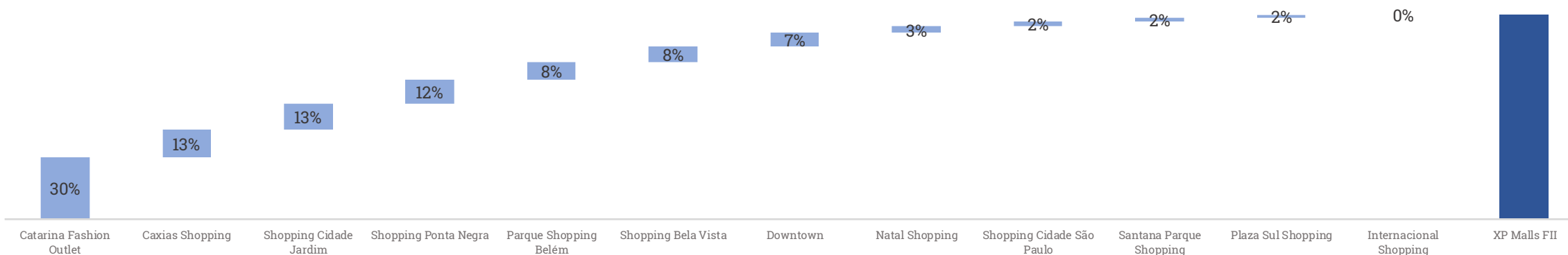
Neste trimestre o Fundo chegou ao menor percentual alocado em investidores institucionais (Fundos), o que indica uma preferência destes investidores por outros segmentos na B3, assim como uma janela de oportunidade nas ações de empresas do setor que estão descontadas.

Sobre o XP Malls



Diversificação do Portfólio

Breakdown por NOI 3T20; 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 (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

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