



# XP MALLS FII

## **XPML11**

---

SEMANA 17  
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



## INTRODUÇÃO

O XP Malls FII (XPML11) é um fundo de gestão ativa do segmento de shoppings centers, com o objetivo de adquirir imóveis que gerem renda para o fundo, seja por meio de sua exploração, ganho de capital ou compra e venda de empreendimentos. O XPML11 é um dos maiores fundos listados em bolsa atualmente, com um patrimônio líquido de quase R\$3,5 bilhões, além de cobrar uma taxa de administração em cascata, variando entre 0,95% e 0,75%, além da cobrança de uma taxa de performance de 20% sobre o que exceder IPCA+6% ao ano, além de contar com 396 mil cotistas. Ademais, sua gestão é da XP Vista Assest Management e a administração é feita pela Vórtx DTVM. Atualmente, o fundo possui participação em 15 empreendimentos, espalhados por SP, AM, BA, RJ e MG, sempre com uma participação menor que 50% nos imóveis, sendo eles administrados por empresas com Aliance Sonae, JHSF e BRMalls. Atualmente, o fundo possui uma ABL própria de 142 mil m<sup>2</sup>, e uma taxa de vacância média de 4,1%, uma redução quando comparado a todo ano de 2023 e aos últimos 12 meses, que foram de 4,7% e 4,4%, respectivamente.

## SEGMENTO

O XPML11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. Em geral, shoppings centers possuem uma base de receita muito pulverizada em que os maiores locatários representam um percentual pouco relevante da receita total. Além disso, a barreira de entrada de um shopping center é alta, pois além de demandar um terreno de grande porte, o processo de aprovação de um projeto de shopping costuma ser complexo, longo e oneroso, podendo envolver contrapartidas ao Poder Público. Os contratos de locação padrão de shoppings são realizados de forma que o lojista paga o maior valor entre um aluguel mínimo e um percentual sobre suas vendas, assim em momentos de vendas menores, os shoppings recebem um aluguel mínimo e, em momentos de expansão de vendas, os shoppings recebem o aluguel percentual. Os shoppings possuem ainda receitas diversas, que não somente a receita de aluguel, e que são mais correlacionadas ao nível de atividade econômica, como estacionamento, quiosques e merchandising e, portanto, conseguem capturar aumento de receitas em momentos de maior crescimento da economia. O setor passou por uma grande transformação ao longo das últimas décadas. Quando o primeiro shopping center foi desenvolvido no Brasil na década de 1960, os shoppings eram basicamente um conjunto de lojas voltado para atender a demanda de consumo nos estabelecimentos. Os shoppings sempre foram vistos como um local seguro e agradável para as famílias que os frequentavam, tornando-se local de convivência. Com o passar do tempo, os shoppings deixaram de ser exclusivamente centros de consumo, e passaram ser local ideal para alimentação, serviços e lazer. Mais recentemente, com a revolução tecnológica e o crescimento do e-commerce, os shoppings passaram a ser utilizados também como parte da cadeia de distribuição das vendas online em suas diversas modalidades (delivery, drive thru e retirada nas lojas).



# CARTEIRA

A carteira do XPML11 é composta por 15 participações em shoppings com diferentes localidades do Brasil e possuem uma Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 544 mil m<sup>2</sup> e mais de 2.900 lojas. A carteira do fundo também possui 16% de caixa, 2.9% de CRIs e 2.8% de cotas de outros FII's.

## Shopping Centers em Operação

São Roque, SP

### Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60

Administrador: JHSF  
ABL Total: 50.835 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 265  
Participação: 39,99%  
Inauguração: 2014

São Paulo, SP

### Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000

Administrador: JHSF  
ABL Total: 47.080 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 177  
Participação: 19,99%  
Inauguração: 2008

Guarulhos, SP

### Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador: Gazit  
ABL Total: 75.721 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 390  
Participação: 19,90%  
Inauguração: 1998

São Paulo, SP

### Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: SYN  
ABL Total: 16.906 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 147  
Participação: 8,00%  
Inauguração: 2015

São Paulo, SP

### Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: Allos  
ABL Total: 24.039 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 207  
Participação: 20,00%  
Inauguração: 1994

São Paulo, SP

### Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780

Administrador: Allos  
ABL Total: 26.565 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 164  
Participação: 15,00%  
Inauguração: 2007

São Paulo, SP

### CJ Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1.626

Administrador: JHSF  
ABL Total: 4.499 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 99  
Participação: 30,00%  
Inauguração: 2020

Campinas, SP

### Campinas Shopping



Rua Jacy Teixeira de Camargo, 9

Administrador: Argo  
ABL Total: 36.152 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 165  
Participação: 25,00%  
Inauguração: 1994

Rio de Janeiro, RJ

### Downtown (varejo dos blocos 5, 7 e 17)



Avenida das Américas, 500

Administrador: Ancar Ivanhoe  
ABL Total: 9.611 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 57  
Participação: Blocos 5, 7, 17  
Inauguração: 1998

Rio de Janeiro, RJ

### Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000

Administrador: Allos  
ABL Total: 57.000 m<sup>2</sup>  
Qtde. lojas: 211  
Inauguração: 1993



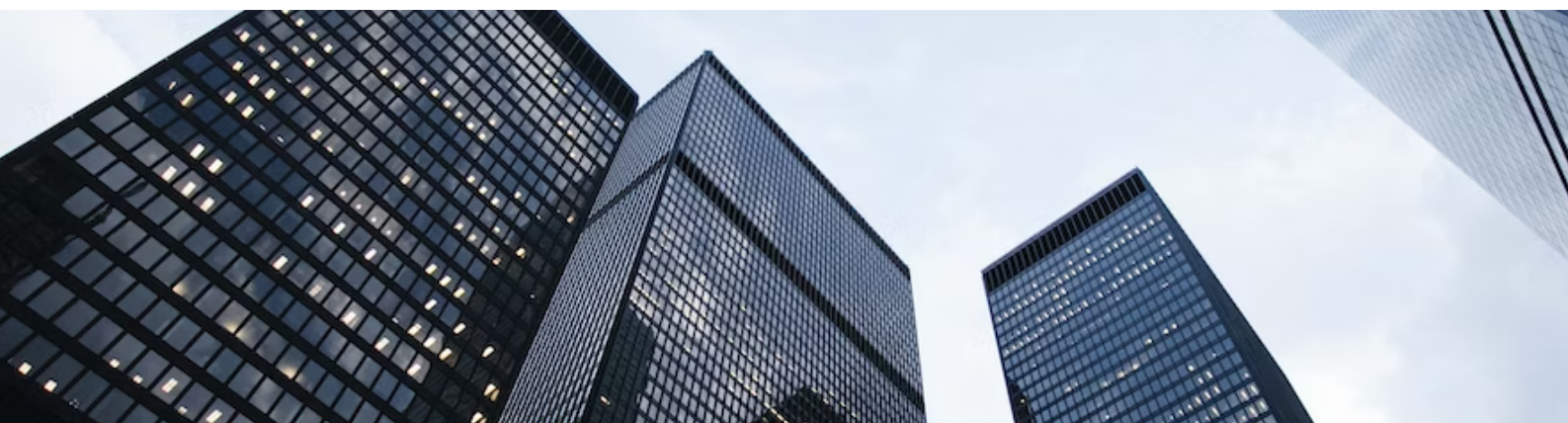
## GESTÃO

---

A XP Vista é uma empresa do Grupo XP e, juntamente com a XP Gestão de Recursos, é parte integrante da XP Asset Management, que oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência. Com mais de 12 anos de história e R\$121,0 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre renda variável, multimercado macro, renda fixa, crédito estruturado, imobiliário, fundos passivos, fundos indexados e infraestrutura, a XP Asset Management, através da XP Vista, é responsável pela gestão de 11 fundos imobiliários, os quais somam mais de R\$10,0 bilhões de valor de mercado, cada um com foco em um segmento: XP Malls (shopping centers), XP Log (galpões logísticos), XP Industrial (galpões industriais), XP Hotéis (hotéis), XP Corporate Macaé (prédio corporativo), XP Properties (prédio corporativo), Maxi Renda (crédito imobiliário), XP Crédito Imobiliário (crédito imobiliário), XP Selection (fundo de fundos imobiliários), XP Idea!Zarvos (desenvolvimento residencial) e XP Exeter (desenvolvimento ativos logísticos).

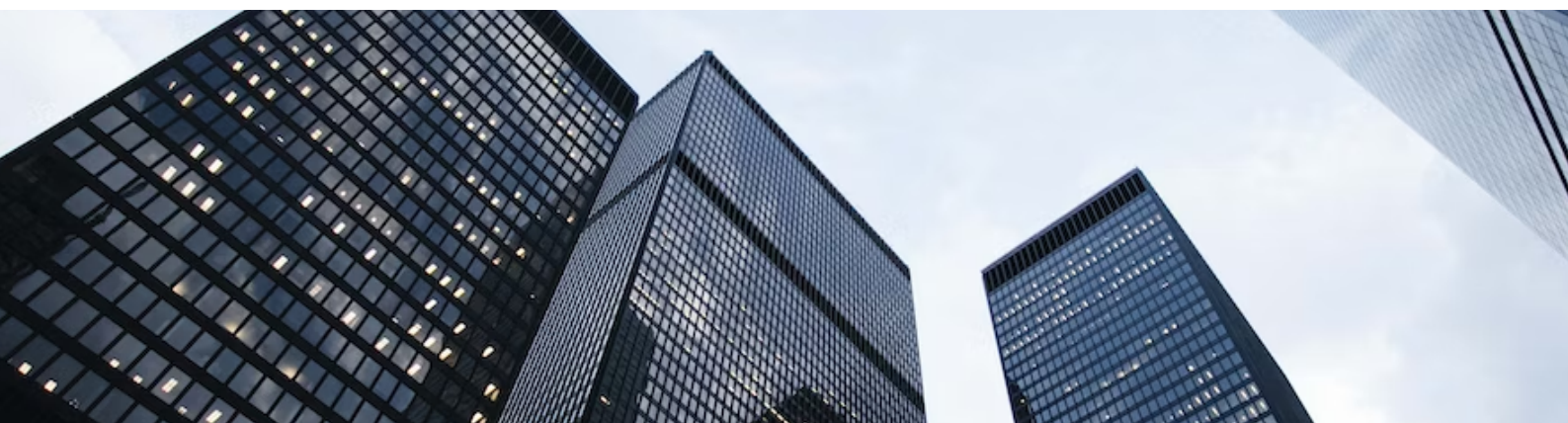
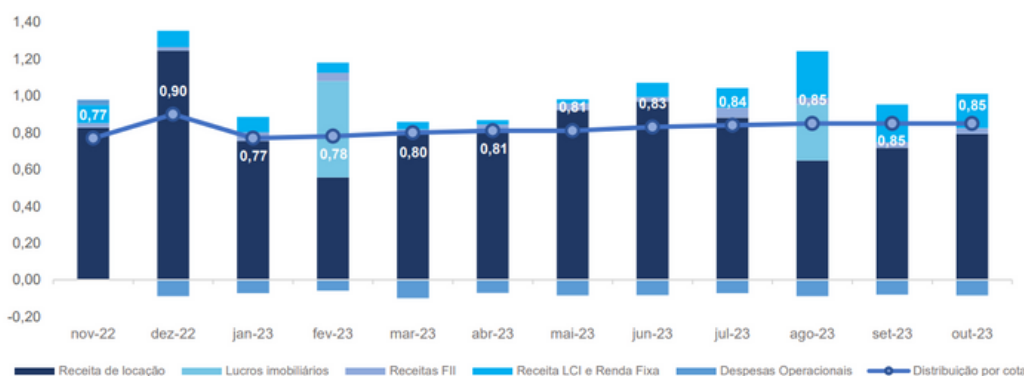


asset  
management



# HISTÓRICO E COMPARATIVO

O XPML11 está listado na bolsa desde o ano de 2017, permitindo uma análise completa do fundo, visto que ele passou por períodos de alta e de recessão, como a pandemia da COVID-19. Desde seu início, o fundo vem apresentando um retorno superior quando comparado ao IFIX, IBOV e CDI, mostrando a eficiência da gestão do fundo. Além disso, o fundo vem conseguindo manter uma evolução na distribuição de proventos, outro fator que mostra a eficiência da gestão.



## CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o XPML11 é um fundo com características particulares, com exposição a 15 shoppings, e com alta liquidez. Além disso, o fundo negocia com um preço justo em relação ao seu valor patrimonial (1,00x), mesmo assim, ainda seria válido uma compra do ativo visto a grande qualidade de portfólio.

Preço cota	R\$ 111,65
VP cota	R\$ 112,12
Dividend Yield	8,84%
P/VP	1,00



## DISCLAIMER

---

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

