



asset
management

Apresentação Trimestral XP Malls FII
3º Trimestre de 2021

Carta do Gestor



Desempenho do 3º trimestre de 2021

A pandemia do COVID-19, além de inesperada, acabou impactando fortemente, não só o varejo mas praticamente todos os setores, ainda que indiretamente. Contudo, durante o 3º trimestre de 2021, o setor de shopping centers no Brasil começou a beneficiar-se pelo relaxamento gradual de restrições sanitárias e de capacidade, em comparação a trimestres anteriores, além do progresso da vacinação, tranquilizando os consumidores para frequentar os ativos. Assim sendo, tivemos um 3º trimestre que mostrou-se como um período de recuperação, porém já com resultados operacionais e financeiros, significativamente superiores aos outros trimestres de 2021.

Um fenômeno que impulsionou melhores resultados operacionais e financeiros para o 3º trimestre de 2021, fruto da pandemia, em todos os shoppings do portfólio, é a qualificação do mix de lojas. O cenário mais desafiador, acabou consolidando, ainda mais os espaços nos shoppings para grandes redes, detentoras, na média, de uma saúde financeira estável, algo que acaba traduzindo-se nos resultados dos shoppings centers.

Tratando do portfólio como um todo, as vendas por m², cresceram 22% e 12%, em relação ao trimestre passado e ao terceiro trimestre de 2019, respectivamente. Quando examinamos o restante dos indicadores, temos resultados similares, de forma que inadimplência líquida, vacância, descontos, NOI/m² e custo de ocupação, descritos com maior nível de profundidade no decorrer da apresentação, demonstraram melhora em comparação ao trimestre anterior. Exemplificando nos ativos do portfólio todo o contexto comentado, tivemos níveis maiores de Vendas/m² e NOI/m², em comparação ao trimestre passado para todos os ativos, destacando-se o Shopping Cidade Jardim e Shopping Cidade São Paulo que ultrapassaram, na média do 3º trimestre de 2021, R\$ 200/m² de NOI.

Durante o trimestre em questão, foi [anunciado na primeira semana de julho/21](#), uma carência de juros, correção monetária e principal para o endividamento atual do XP Malls, de modo que o FII voltará a arcar com os encargos desta dívida apenas em agosto/22. Além disso, tivemos o [anuncio de encerramento da 6ª Emissão de cotas do XP Malls](#), onde foram captados R\$ 47.394.138,94 (quarenta e sete milhões, trezentos e noventa e quatro mil, cento e trinta e oito reais e noventa e quatro centavos) e em 18/11/21, foi divulgado o [comunicado ao mercado](#), tratando do fim do prazo de lock-up, rendimentos e início de negociações para cada recibo de tal emissão.

O Fundo encerrou o 3º trimestre de 2021 com um DY de 5,62%, considerando a distribuição de rendimentos dos últimos 12 meses e a cota de fechamento de setembro/21 (R\$ 93,60).

Perspectivas

Espera-se para o último trimestre de 2021 uma continuidade no processo de recuperação de vendas e demais indicadores operacionais, além do evento de Natal que traz uma geração extra de resultado para os shoppings. Por outro lado, é importante termos em mente que a elevada inflação que estamos vivendo, somada ao alto nível de desemprego, pode trazer queda no consumo até que os níveis inflacionários estejam mais equilibrados e próximos da meta.

Tratando-se do futuro do portfólio, temos expansões, em construção, no Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim. Ao longo da apresentação serão demonstradas atualizações, contemplando mais detalhes para ambas as obras.

Destques do Trimestre



Destaques do 3º Trimestre de 2021

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: 49,6%

SSR: 55,9%

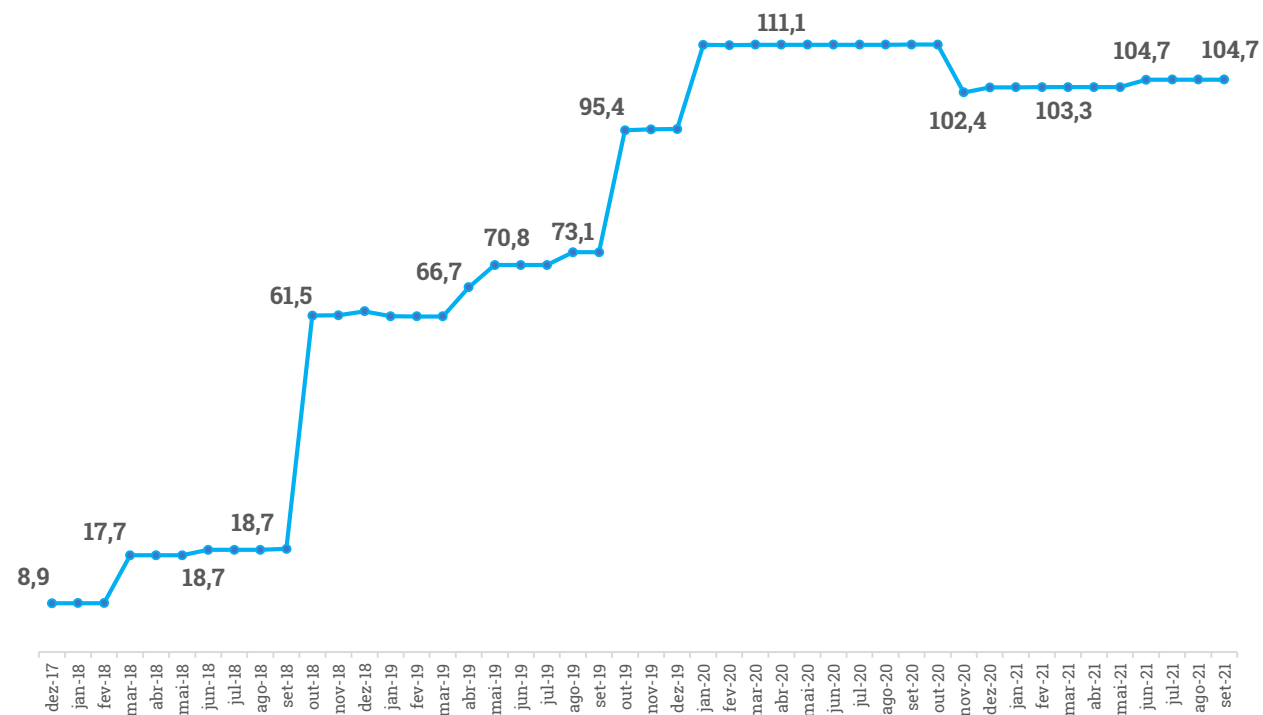
**Vendas/m²: R\$ 1.368 | 58,7% vs. 3T20
12,1% vs. 3T19**

Taxa de Ocupação: 95,3%

Inadimplência Líquida: 3,4%

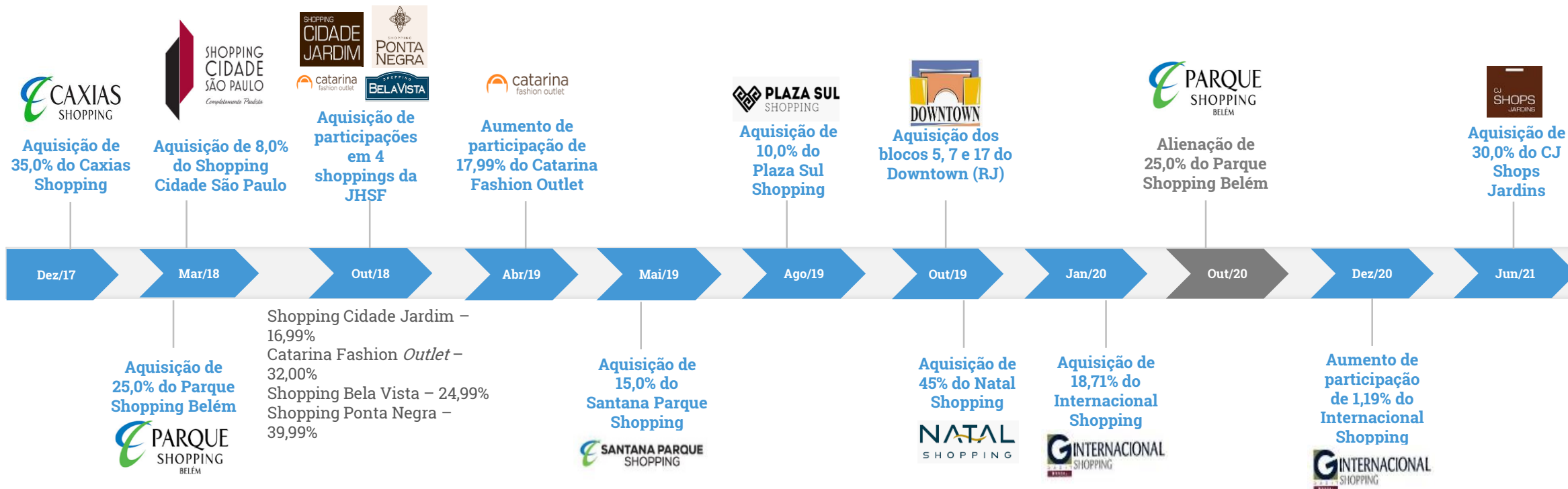
Descontos / Faturamento: 3,7%

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



No mês de julho de 2021, tivemos a inclusão da **participação de 30% no CJ Shops Jardins**.

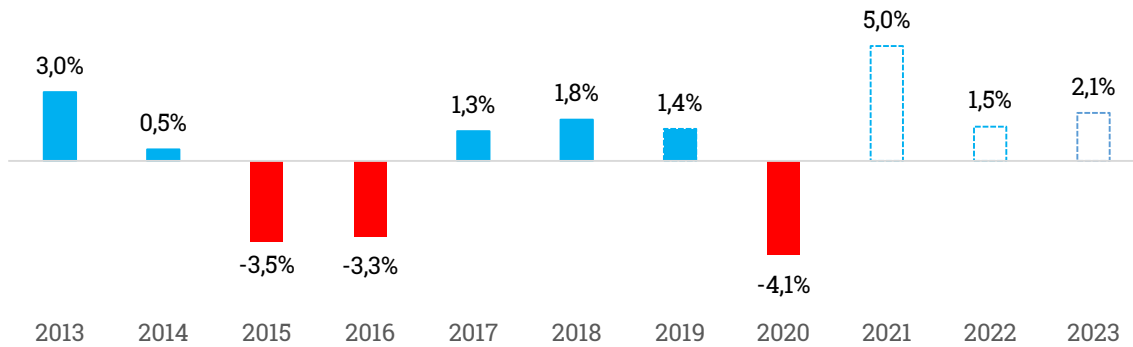
Histórico de Transações



Cenário Macroeconômico

Cenário Macroeconômico (01/02)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹

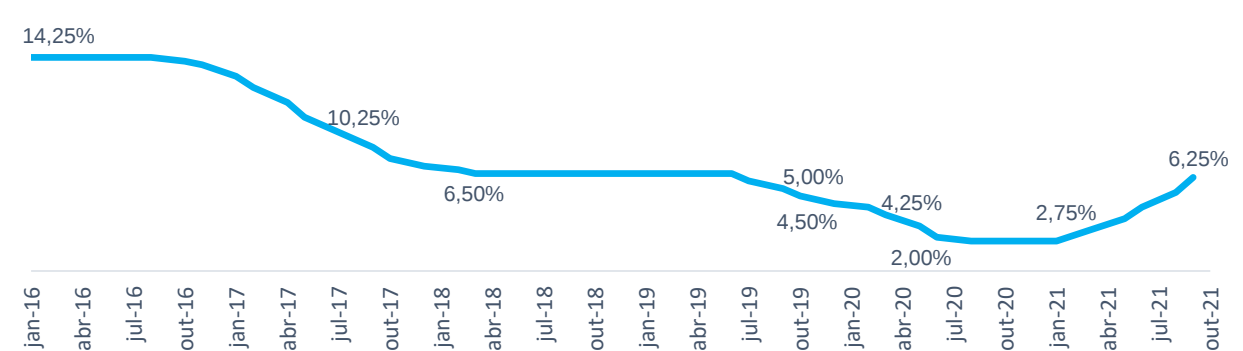


Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, algumas incertezas e sobreposições de choques na economia e na política marcaram o cenário nacional do terceiro trimestre, fazendo com que os agentes de mercado revisassem a mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 5,0%¹ em 2021. A contínua recuperação do mercado de trabalho, em conjunto com a possível desaceleração esperada da inflação a médio prazo, serão motores importantes para o aumento da renda disponível das famílias e a retomada do consumo.

Além disso, destacamos a seguir alguns fatores chave para o futuro do país, sendo eles: (i) as incertezas no aspecto fiscal, principalmente em relação ao cumprimento do “teto de gastos”, com a eminente necessidade do alcance de compensações para financiar gastos como o do novo programa social do governo; (ii) discussão sobre os precatórios; (iii) reforma tributária; Tais pontos são acompanhados com atenção pelo mercado, devido ao alto impacto na economia.

Quanto à pandemia, o cronograma de vacinação continua avançando em linha com o esperado, com a maior parte das doses sendo aplicadas para a conclusão do ciclo vacinal ou até mesmo como reforço.

Meta Selic – Histórico²



Corroborando com a preocupação em relação à inflação persistente, o Banco Central manteve sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do terceiro trimestre e foi mais vocal na defesa da meta inflacionária de 2022 em sua reunião do dia 21/09/2021. Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia continuam impactando os índices de preços ao consumidor e consequentemente influenciando a migração do COPOM para um perfil mais contracionista.

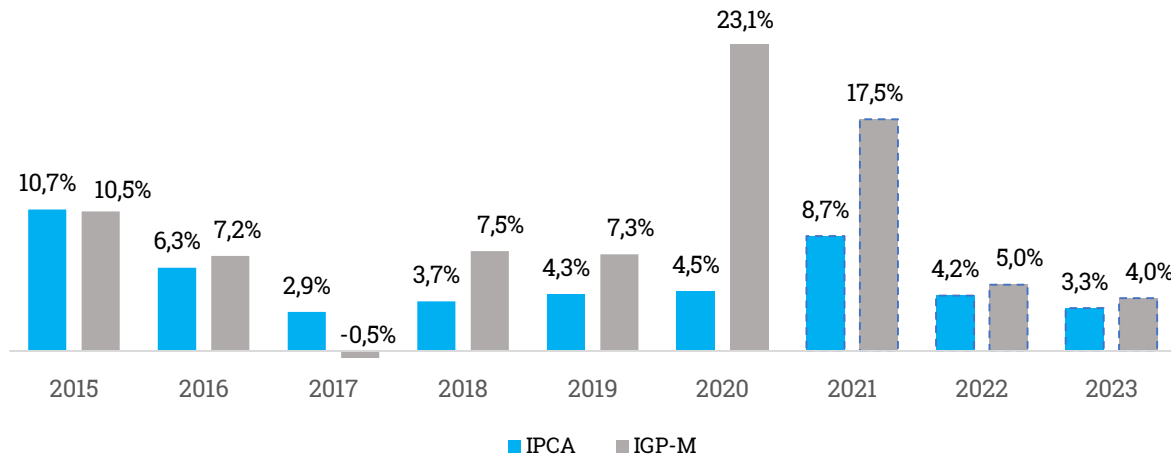
Dessa forma, a Selic foi novamente majorada, com o alcance de 6,25%² no final de set/21 e, considerando nossa expectativa de inflação ainda pressionada nos próximos meses, seguimos com viés de alta no cenário de taxa de juros, com previsão de encerrar 2021 a 8,25% e 2022 a 9,25%. Com relação ao setor imobiliário, entende-se que, apesar de estarmos atravessando um ciclo de alta da Selic, os patamares de juros reais seguirão baixos em termos históricos e com isso promoverão disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos, de geração de renda em base caixa e de eficiência para toda a cadeia produtiva imobiliária.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

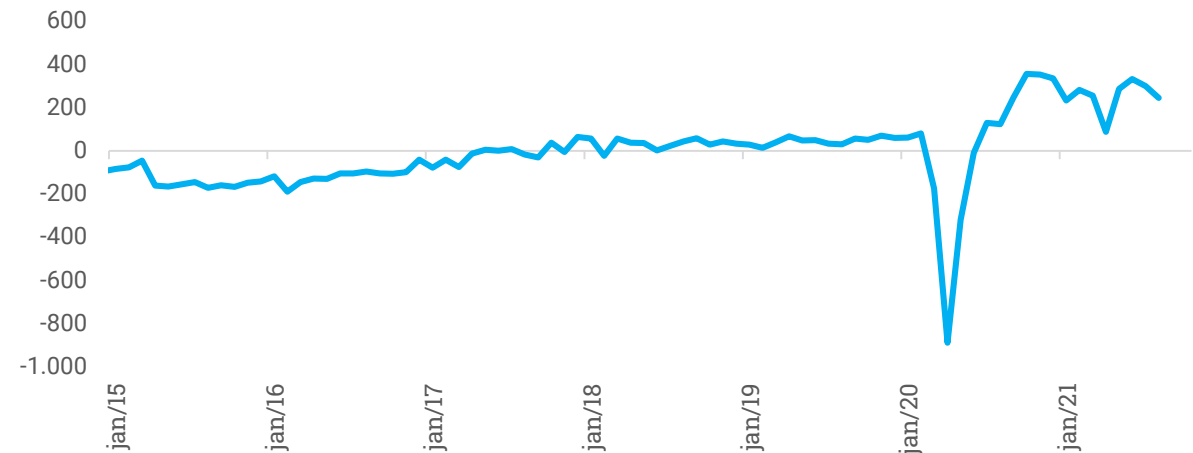
Cenário Macroeconômico (02/02)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



A continuidade do forte ciclo de alta dos preços ao longo do terceiro trimestre levou ao mercado revisar as projeções de inflação (IPCA) em 2021 para 8,7%. Devemos reconhecer a persistência das surpresas de curto prazo e suas influências nos índices de preços ao consumidor: (i) a crise hídrica encarece o preço da energia elétrica, enquanto as geadas de agosto diminuíram a oferta de alimentos; (ii) a reabertura econômica acentuada que eleva os preços dos serviços, enquanto restrições do lado da oferta sustentam a inflação de bens industriais; e (iii) a depreciação cambial ainda presente e a alta do petróleo contribuem com a elevação dos preços dos combustíveis e bens industriais. Entretanto, acreditamos que a escalada de preços não seja permanente/estrutural e alguns fatores contribuirão para a contenção da inflação no médio prazo, tais como o possível reequilíbrio das cadeias produtivas frente ao novo nível de demanda e a migração da política monetária do Banco Central para o espectro contracionista, ao menos até a completa contenção da escalada inflacionária. Com isso, consideramos no nosso cenário base um IPCA de 8,9% em 2021 e 4,0% em 2022.

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



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em agosto ocorreu a geração líquida de 372,3 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 244,2 mil, atingindo o saldo positivo de 2 milhões em 2021. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo em agosto, evidenciando a retomada do mercado de trabalho. É importante destacar que, ao compararmos os dados de emprego com o PIB, ainda notamos uma defasagem no primeiro componente, nos levando a crer que essa expansão deverá se manter diante da reabertura econômica plena esperada em 2022. Por outro lado, ponderamos que houve uma desaceleração das contratações líquidas frente ao mês anterior, sendo de suma importância que o país alcance o controle da inflação e o equilíbrio das contas públicas, de forma a incentivar o setor produtivo e a evitar retrocessos na excelente trajetória de geração de empregos desde meados de 2020.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	Ano (2020)	1T2021	2T2021	jul/21	ago/21	set/21	3T2021
Receitas	77.646.630	22.682.468	21.859.736	13.228.050	11.234.104	11.088.764	35.550.918
Receita Imobiliária	71.883.987	17.228.922	21.297.356	8.629.849	10.840.773	10.603.583	30.074.204
Lucro Imobiliário	2.281.078	4.077.058	0	4.293.947	0	0	4.293.947
Receitas FII	2.356.332	1.169.358	194.491	94.576	64.830	64.830	224.237
Receita Renda Fixa	1.125.233	207.130	367.889	209.678	328.501	420.351	958.530
Despesas	-21.387.248	-4.557.884	-3.996.802	-1.259.947	-1.443.839	-1.358.952	-4.062.738
Despesas Operacionais	-13.929.139	-4.557.884	-3.996.802	-1.259.947	-1.443.839	-1.358.952	-4.062.738
Despesa Financeira	-7.458.110	0	0	0	0	0	0
Resultado	56.259.381	18.104.583	17.862.934	11.968.103	9.790.266	9.729.811	31.488.180
Rendimento distribuído	58.325.705	13.655.762	22.213.373	10.924.610	10.378.379	10.378.380	31.681.369
Distribuição média / cota	0,27	0,25	0,40	0,60	0,57	0,57	0,58

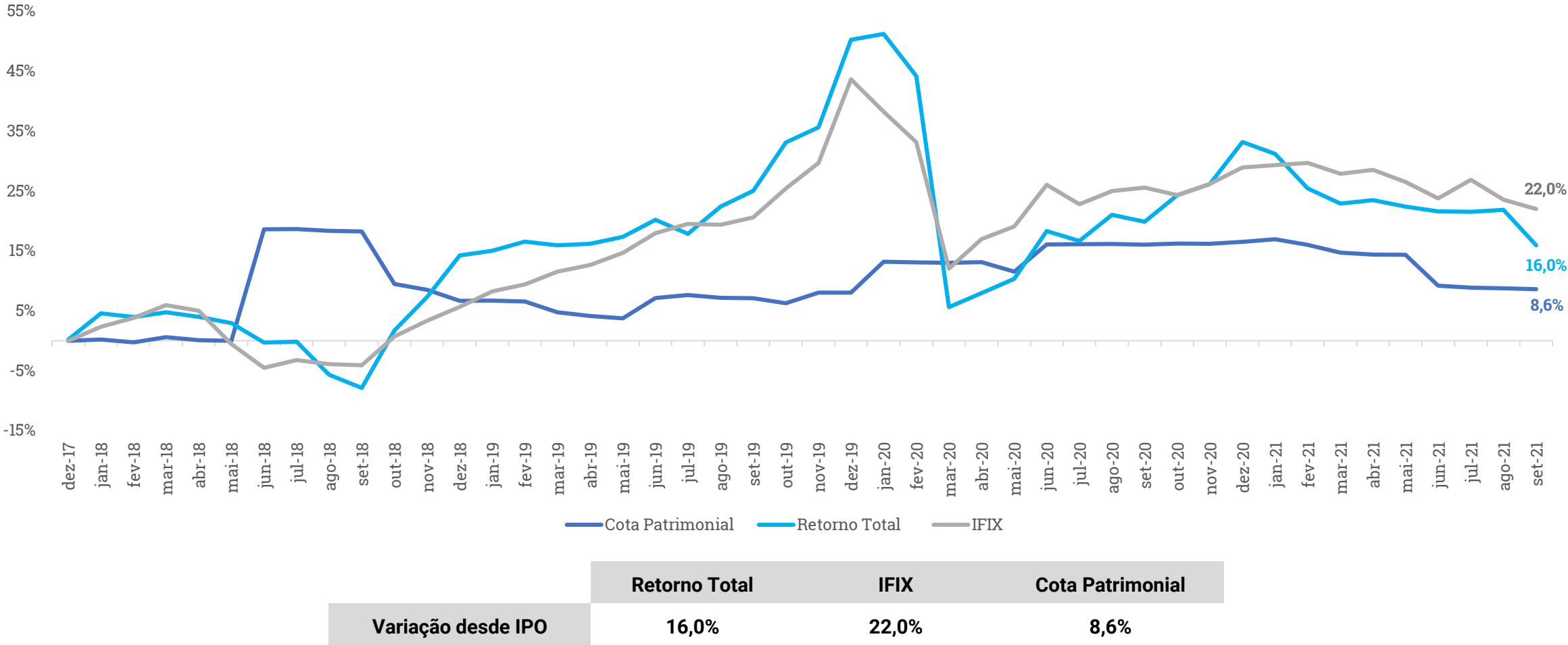
Durante o terceiro trimestre de 2021, tivemos um **aumento de 45% na distribuição média** quando comparado com o trimestre anterior.

O **XP Malls** ainda tem **R\$ 23,8 mm à receber**, sendo esse valor referente a venda de sua participação de 25% do Parque Shopping Belém.

Vale ressaltar ainda que o Fundo fechou o mês de **setembro** com R\$ 72,5 mm em disponibilidades para liquidez.

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX

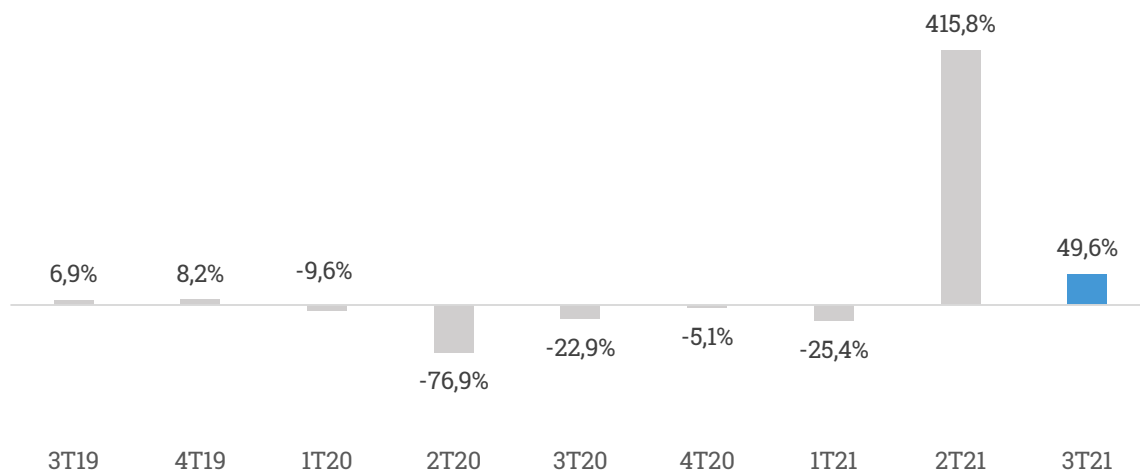


Indicadores Operacionais

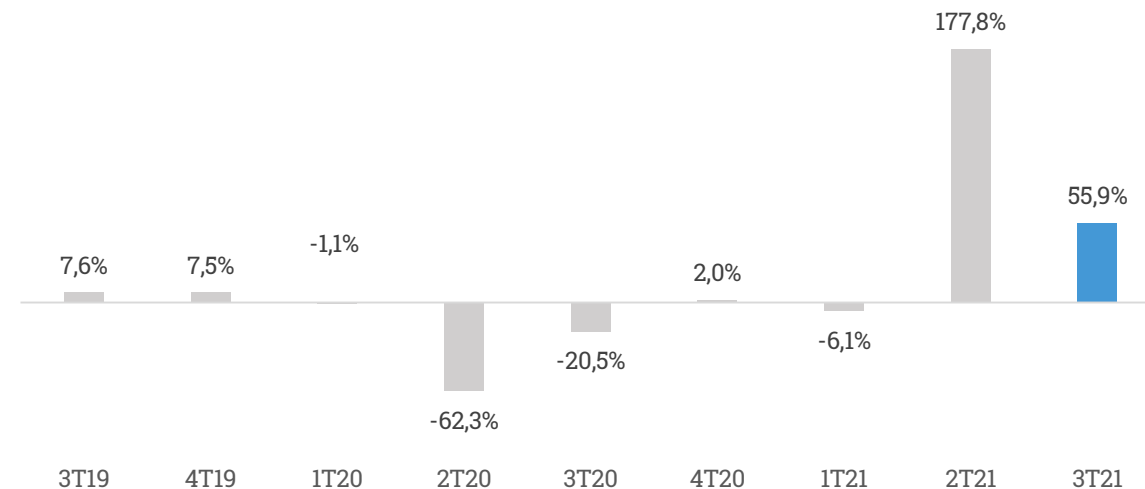


Indicadores Operacionais – 3T21 (01/02)

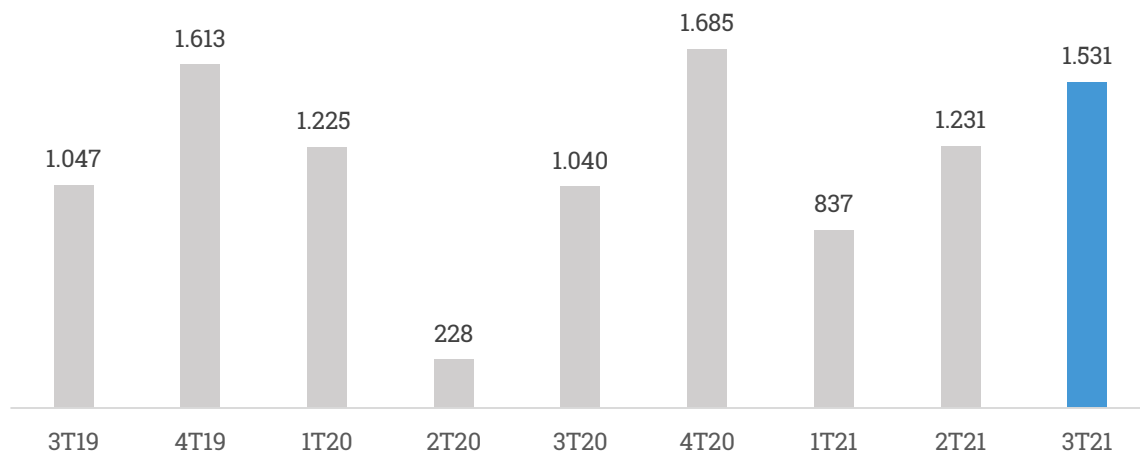
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



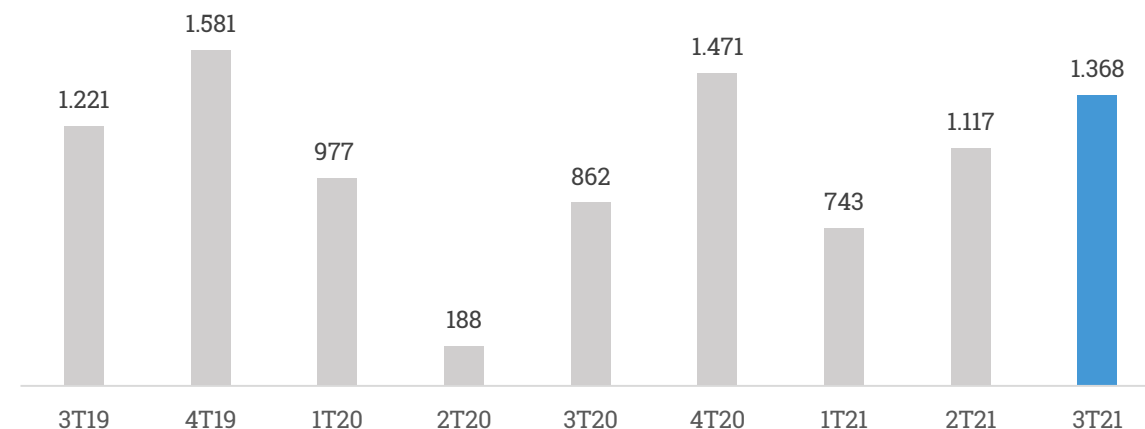
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R\$ mm)

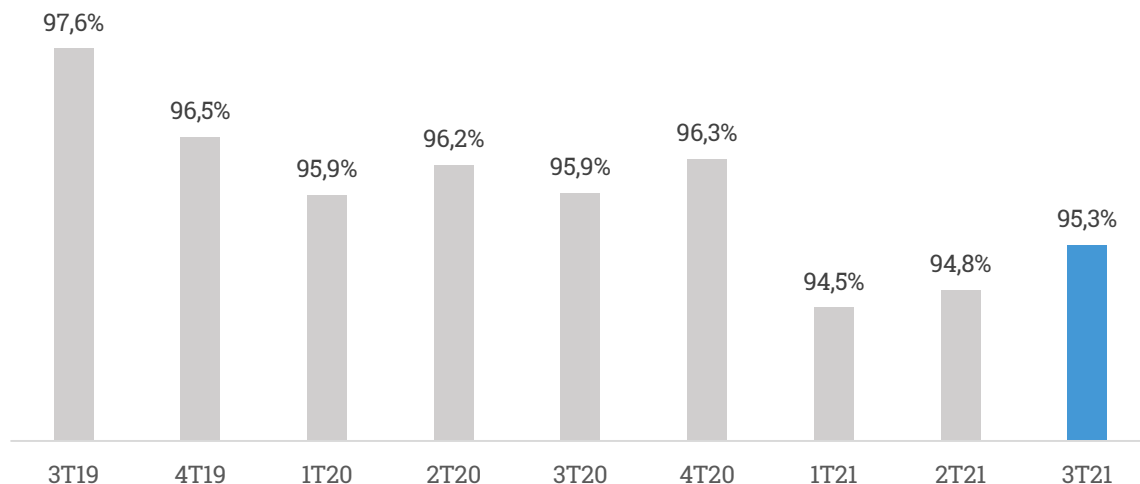


Vendas/m² (R\$; média mensal)

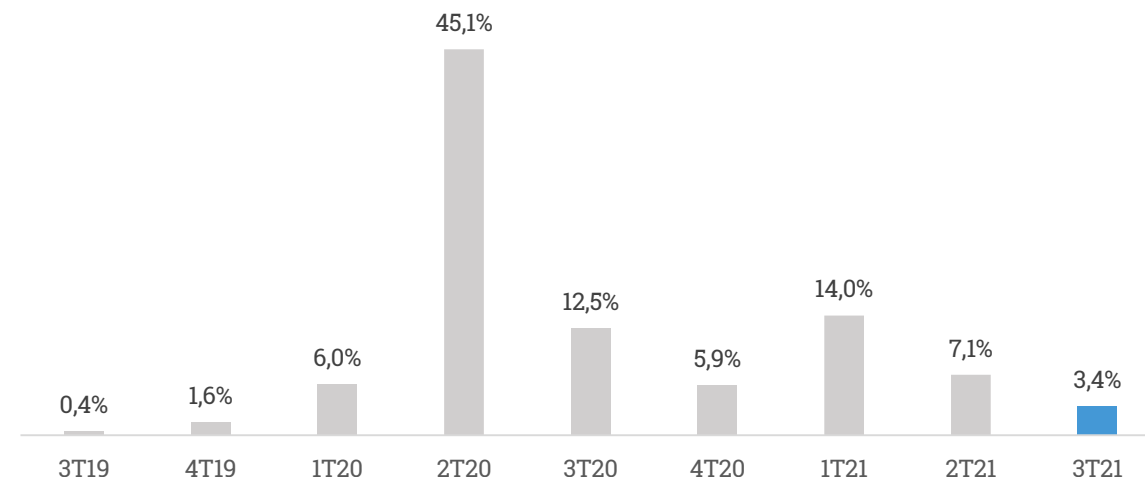


Indicadores Operacionais – 3T21 (02/02)

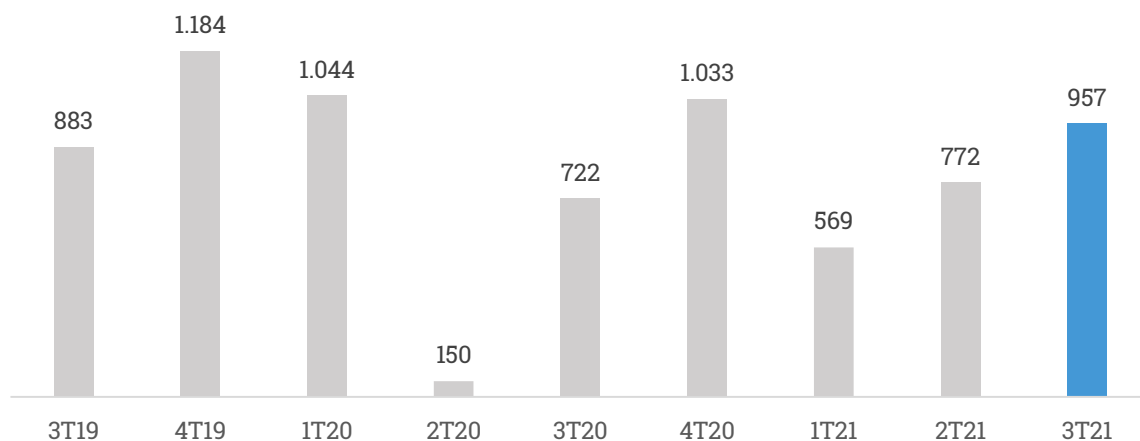
Taxa de Ocupação



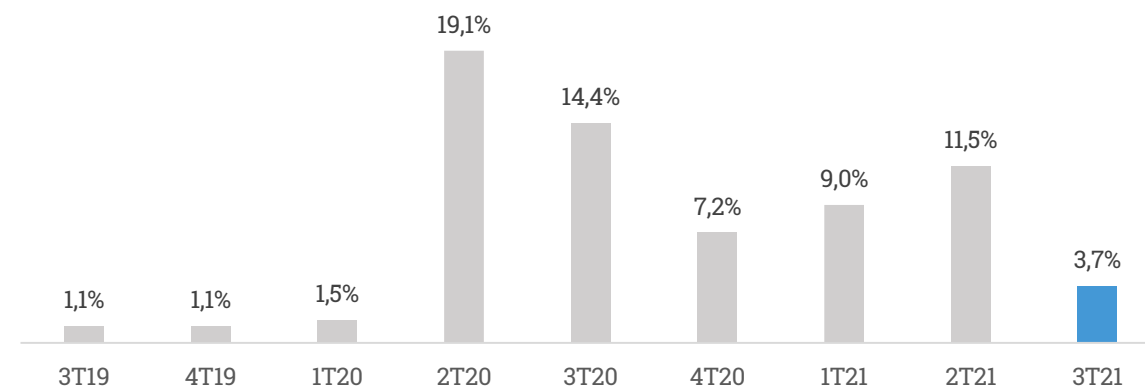
Inadimplência Líquida



Fluxo de Veículos (mil)



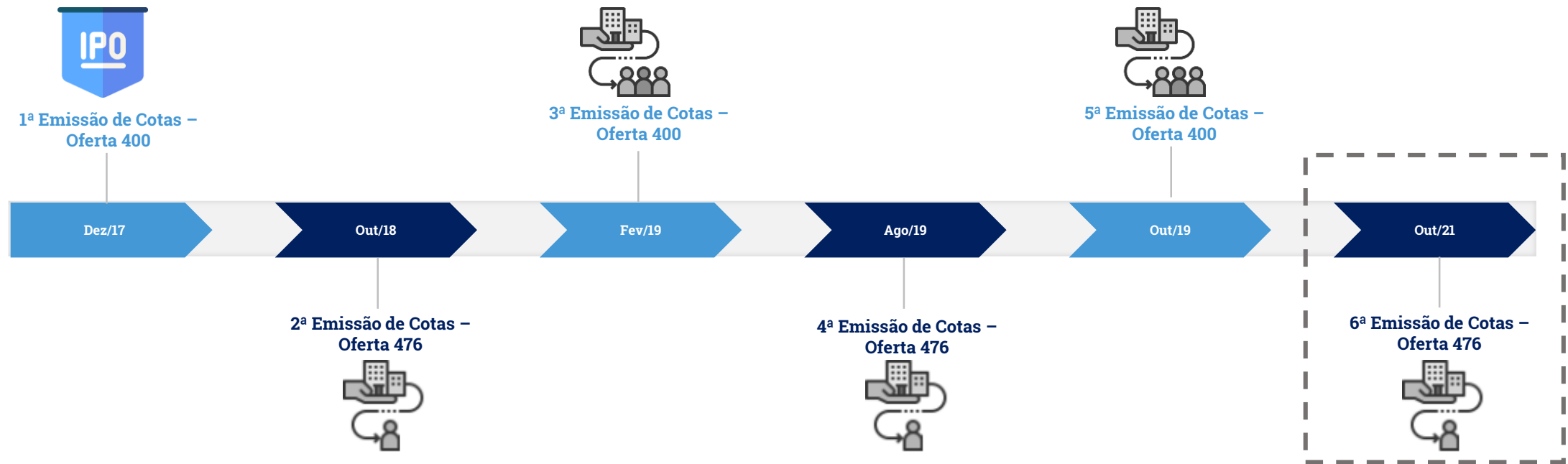
Descontos / Faturamento



Atualizações do Portfolio



Histórico de Emissões de Cotas



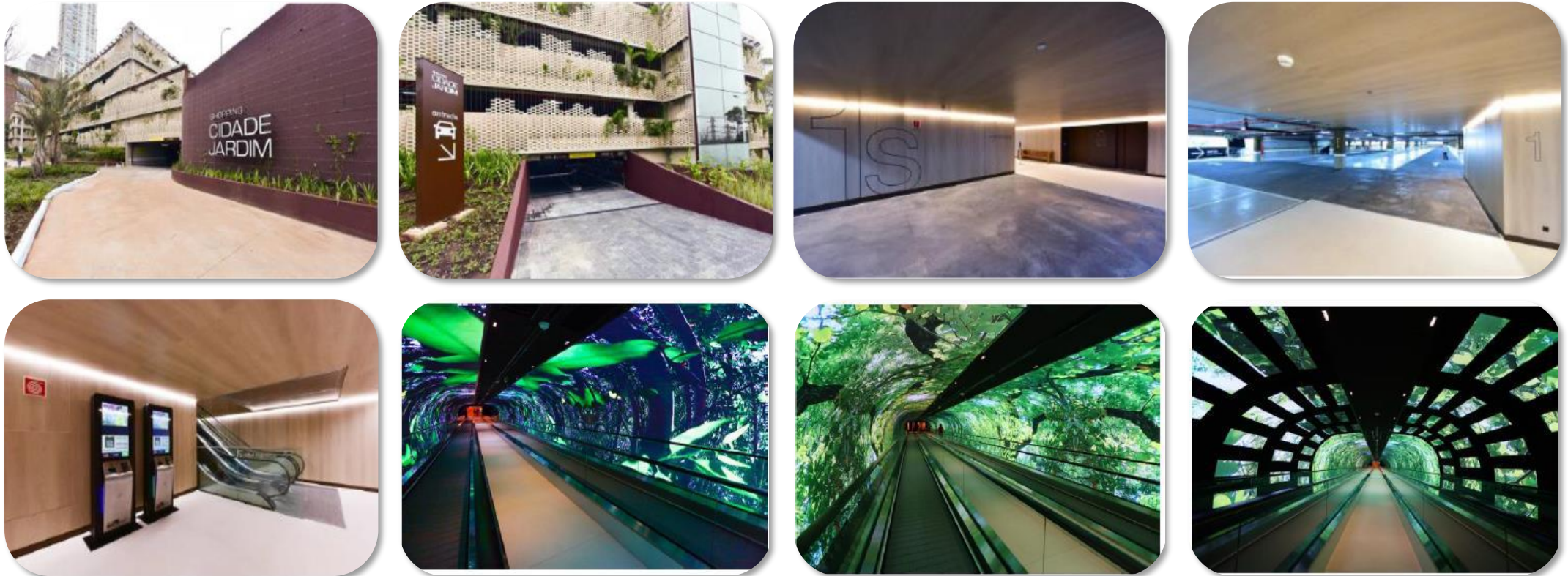
No final de outubro, tivemos o encerramento da **6ª emissão de Cotas do XP Malls**, de forma que foram subscritas e integralizadas **473.894** (quatrocentas e setenta e três mil, oitocentas e noventa e quatro) **cotas da Sexta Emissão**, totalizando uma captação de **R\$ 47.394.138,94** (quarenta e sete milhões, trezentos e noventa e quatro mil, cento e trinta e oito reais e noventa e quatro centavos). Vale ressaltar que tal captação foi realizada por meio de uma **oferta 476** e os seus recursos encontram-se em fase de alocação.

Expansão Catarina Fashion Outlet



Após a estratégia de trazer para o Brasil um outlet com as principais marcas internacionais do varejo ter se mostrado um **case de sucesso**, o Catarina Fashion Outlet avança com uma **expansão** que irá praticamente dobrar sua atual ABL. A despeito da **previsão de inauguração apenas em dez/22**, atualmente temos cerca de 75% da ABL da expansão já comercializada ou em negociação.

Inauguração do Deck Park - SCJ



Em 04/10/21, tivemos no Shopping Cidade Jardim a **abertura ao público** do seu novo **deck park**, contando com 490 vagas, em aproximadamente **12 mil m² de área construída**. O conceito de arquitetura foi desenvolvido pelo **Studio Arthur Casas**, dispondo de um elemento vazado da fachada, desenvolvido especialmente para o projeto. Vale ressaltar que além das escadas rolantes e elevadores panorâmicos presentes, todos os clientes que estacionam no deck park desfrutam de uma **experiência única**, ao transitar em um **túnel** que contém painéis de LED e música, interligando o **deck park** com o **shopping**. Esta inauguração é a fase inicial da expansão, onde teremos ainda **ganho de ABL** com o remanejamento de parte do estacionamento antigo do ativo para o novo.

Práticas ESG - Portfólio

2

Parceria General Water - Syn

A Syn possui no Shopping Cidade São Paulo uma parceria com a General Water. Tal empresa cuida da implantação e operação de sistemas de abastecimento de água e tratamento de efluentes domésticos ou industriais para descarte e geração de água de reuso não potável.



1

Comitê de Sustentabilidade- Ancar Ivanhoe

A Ancar Ivanhoe possui um comitê de sustentabilidade em todos os seus shoppings para que possam avaliar a implementação de práticas sustentáveis em cada ativo.



2

3

3

Projetos Sustentáveis - Aliansce Sonae

A Aliansce Sonae lançou em 2010 o projeto "Caxias Shopping Sustentável", contemplando tais práticas no ativo:

- Coleta Seletiva de Lixo
- Coleta de pilhas, baterias e lâmpadas fluorescentes
- Reúso de água e reaproveitamento da drenagem da água da torre de refrigeração para cisterna de reuso



4

4

Ação de Vacinação - JHSF

No dia 30/10, tivemos a ação de vacinação (Tríplice Viral, HPV e Influenza) no Shopping Ponta Negra. A ação foi uma parceria com a Secretaria Municipal de Saúde (Semsu), Liga Universitária de Ginecologia e Obstetrícia do Amazonas (Lugo) e a Associação Amazonense de Ginecologia e Obstetrícia (Assago).

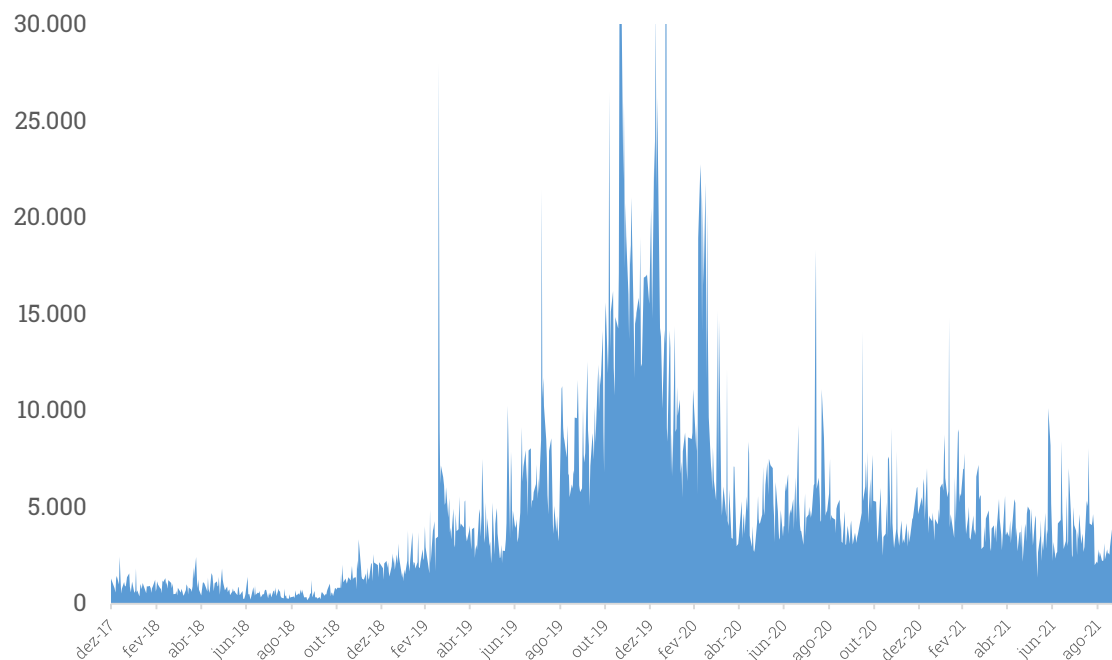


Mercado de Capitais

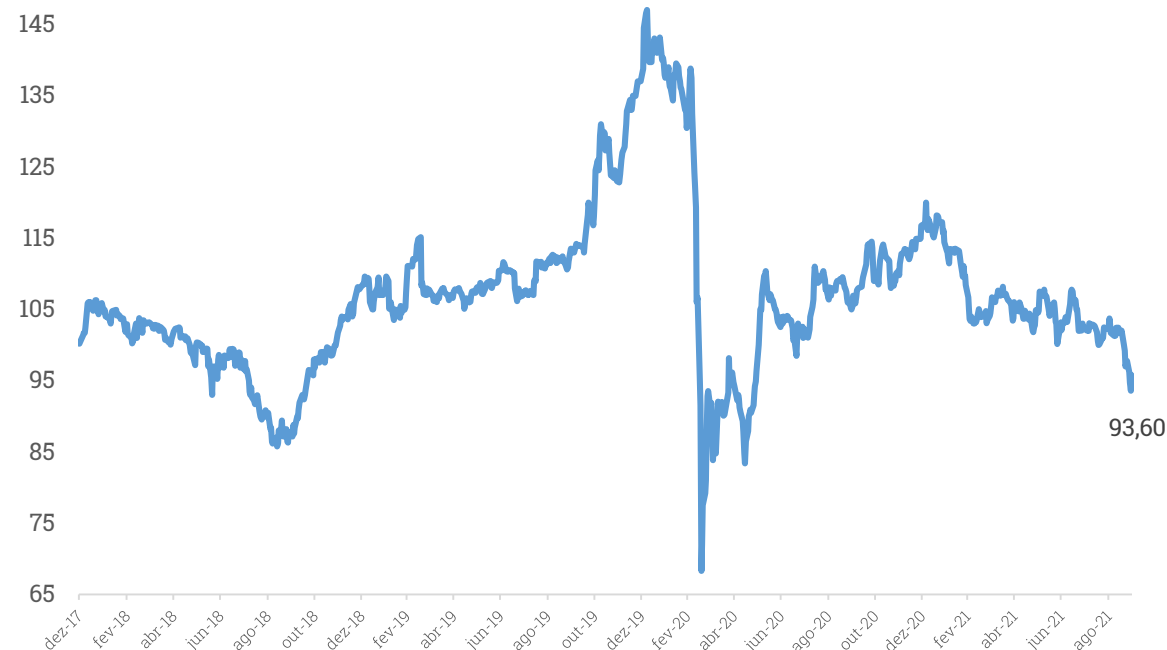


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Cotação XPML11 (R\$)

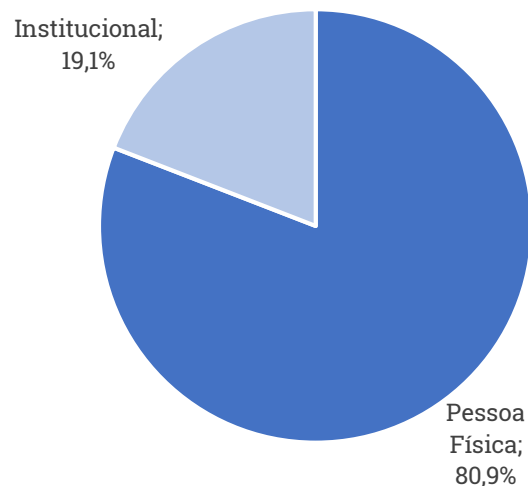


No 3T21, foi negociado o volume total de R\$ 252 milhões sob o *ticker* XPML11, representando um aumento de 2,8% nas negociações em comparação ao trimestre anterior. Quando comparamos com o 3T20, a queda de liquidez, em 26,3%, provavelmente está relacionada a alta volatilidade do período inicial da crise do COVID-19 no Brasil.

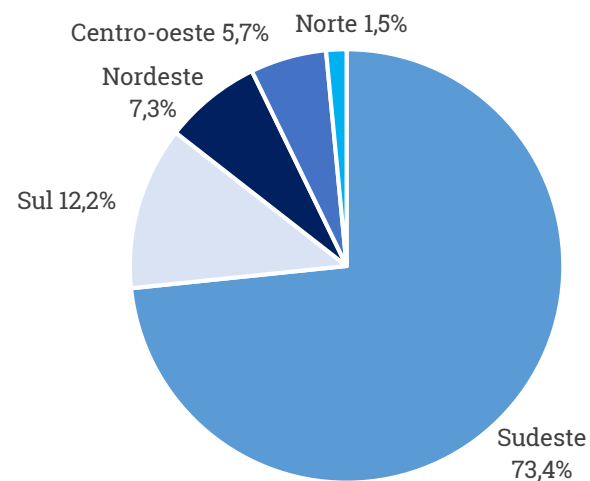
A cota XPML11 encerrou o trimestre ao preço de R\$ 93,60.

Base de Cotistas

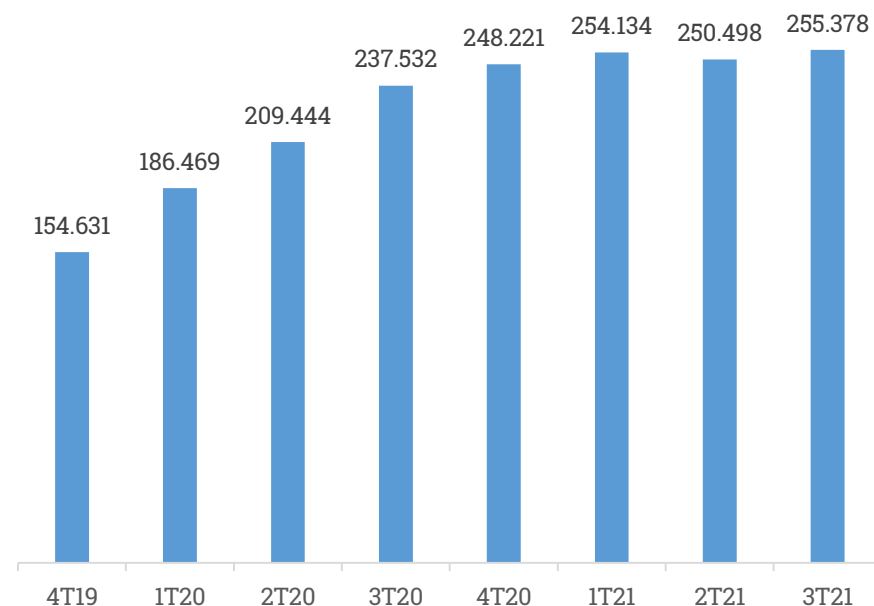
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)¹



Investidor por Região (% PL de Mercado)¹



Quantidade de Cotistas¹



O Fundo fechou o 3T21 com 255.378 cotistas. A maior concentração segue no Sudeste do país, seguido pela região Sul.

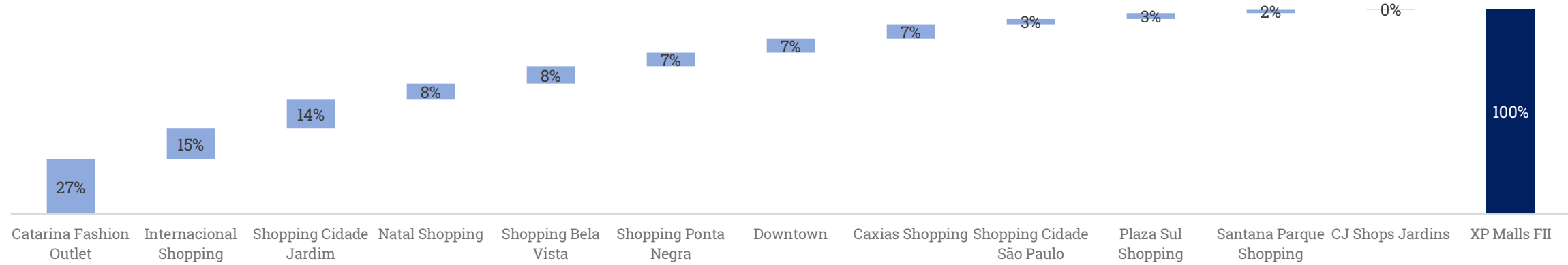
No encerramento do 3T21, as pessoas físicas representaram 80,9% do valor de mercado do Fundo, **enquanto a participação dos investidores institucionais, contemplou 19,1% do Fundo.**

Sobre o XP Malls

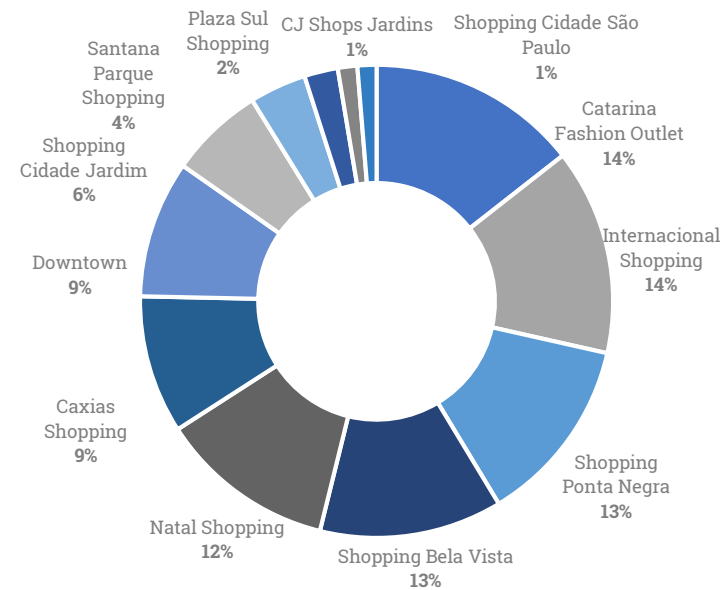


Breakdown – 3T21

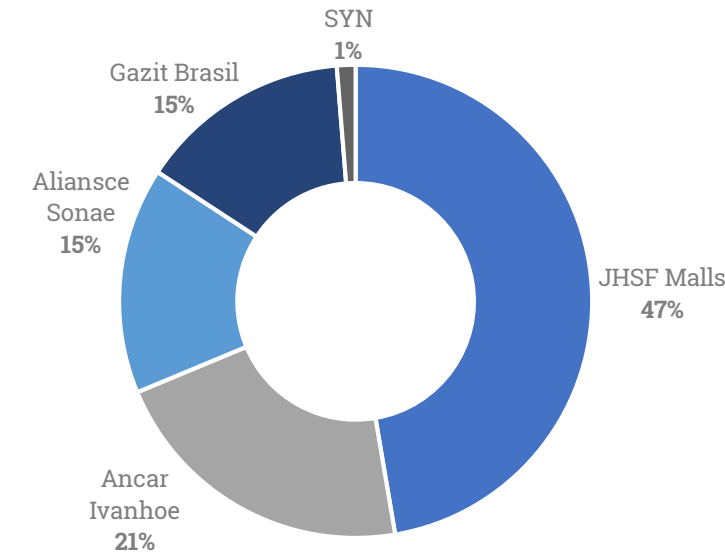
NOI



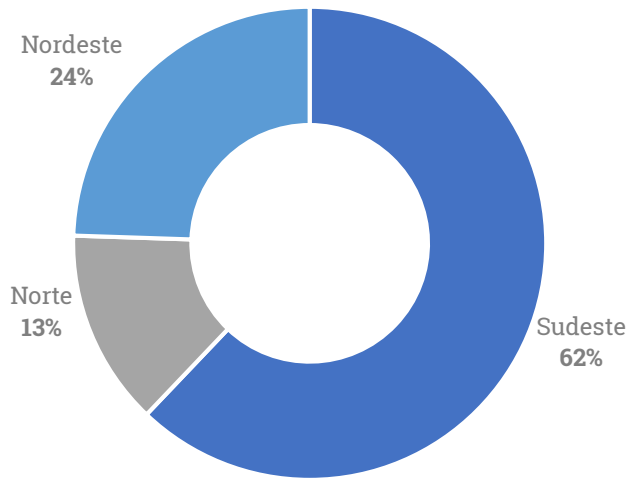
ABL próprio



Administrador



Região



Portfólio Atual

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% XP Malls FII	ABL Própria
Internacional Shopping	Guarulhos, SP	Gazit Brasil	76.325 m ²	19,90%	15.189 m ²
Catarina Fashion Outlet	São Roque, SP	JHSF	29.367 m ²	49,99%	14.681 m ²
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	35.093 m ²	39,99%	14.034 m ²
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.351 m ²	24,99%	12.833 m ²
Natal Shopping	Natal, RN	Ancar Ivanhoé	28.419 m ²	45,00%	12.789 m ²
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Aliansce Sonae	28.074 m ²	35,00%	9.826 m ²
Downtown	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoé	9.611 m ²	-	9.611 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	26.565 m ²	15,00%	3.985 m ²
Plaza Sul Shopping	São Paulo, SP	Aliansce Sonae	24.039 m ²	10,00%	2.404 m ²
CJ Shops Jardins	São Paulo, SP	JHSF	4.539 m ²	30,00%	1.362 m ²
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	SYN	16.691 m ²	8,00%	1.335 m ²

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.

Disclaimer | Contato



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento, oferta de compra 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 nº 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 CAPITALIS 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 ao 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:



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.

