



Apresentação Trimestral XP Malls
4º Trimestre de 2020

Carta do Gestor

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Desempenho do 4º trimestre de 2020

Vivemos em 2020 um ano que ficará para sempre marcado na história mundial. No setor de shopping centers, o ano foi indiscutivelmente um dos mais difíceis de sua história. Com os fechamentos em diversas cidades e a retomada ainda com restrição de horários e fluxo, os impactos sofridos demorarão alguns meses para serem recuperados e a perspectiva é de um ano de 2021 ainda desafiador.

O 4º trimestre foi de recuperação no setor, com uma melhora do quadro da pandemia naquele momento – que acabou sendo revertida a partir da segunda metade de dezembro – os meses de outubro e novembro chegaram a ser de forte recuperação, com vendas em crescimento em alguns shopping do portfólio, como Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade Jardim e Shopping Ponta Negra. Este cenário levou o Fundo a ter um mês de outubro com um SSS (Vendas Mesmas Lojas) positivo e encerrar o trimestre com uma queda de -5,1%, vindo de quedas de 23% e 77% nos trimestres anteriores, uma clara recuperação. No mesmo sentido, a métrica de SSR (Alugueis Mesmas Lojas) também recuperou a trajetória positiva e foi capaz de encerrar o trimestre com uma alta de 2,0% comparada ao mesmo período do ano anterior – isso foi possível, pois no final do ano os empreendedores assumiram posturas um pouco mais duras nas negociações com lojistas de modo a otimizar o resultado do final do ano após quase seis meses com grandes concessões de descontos e isenção de alugueis. De qualquer forma, em função das dificuldades vividas no final do ano com o agravamento da pandemia, espera-se um aumento da inadimplência e dos descontos no 1º trimestre de 2021 comparado ao trimestre anterior.

O trimestre foi de mais intensa atividade no lado das transações imobiliárias do Fundo. Em outubro de 2020 foi realizada a venda do Parque Shopping Belém, em operação já discorrida na última videoconferência de resultados. Em dezembro, o Fundo concluiu a aquisição de 1,19% do Internacional Guarulhos e chegou à participação de 19,90% no ativo. O Internacional é um dos principais shoppings do portfólio do XP Malls, o maior em termos de ABL própria, o que demonstra a importância da aquisição para a história do Fundo.

No 4T20, o Fundo distribuiu o total de R\$ 1,55/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 5,3% considerando a cota de fechamento de dezembro de 2020 (R\$116,73) ou 5,9% se considerar o valor da cota no fechamento do 3T20 (R\$ 104,98).

Perspectivas

Sempre durante o 4º trimestre dos anos, os shoppings se preparam para a elaboração dos orçamentos que buscarão realizar no ano subsequente. Neste ano não foi diferente e o portfólio consolidado do XP Malls entrou 2021 com um orçamento prevendo um crescimento de 1,0% do resultado operacional líquido (NOI) comparado ao ano de 2019 (neste ano as comparações com 2020 deixarão de fazer sentido em função do fraquíssimo desempenho dos shoppings no ano passado). Entretanto, devido aos fechamentos anunciados ao longo de janeiro e à situação difícil ainda vivida pela sociedade brasileira perante a pandemia do COVID-19, os orçamentos estão sendo semanalmente revistos e espera-se um número final com queda em relação ao NOI de 2019. Ainda é muito prematuro fazer uma previsão dos números, mas, estima-se que o NOI de 2021 será menor do que o de 2019.

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.

Destques do Trimestre

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. The composition is split diagonally, with the white background of the text on the left and the blue sky and buildings on the right.

Destques do 4º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: -5,1%

SSR: 2,0%

Vendas/m²: R\$ 1.471 | -7,0% vs. 4T19

Taxa de Ocupação: 96,3%

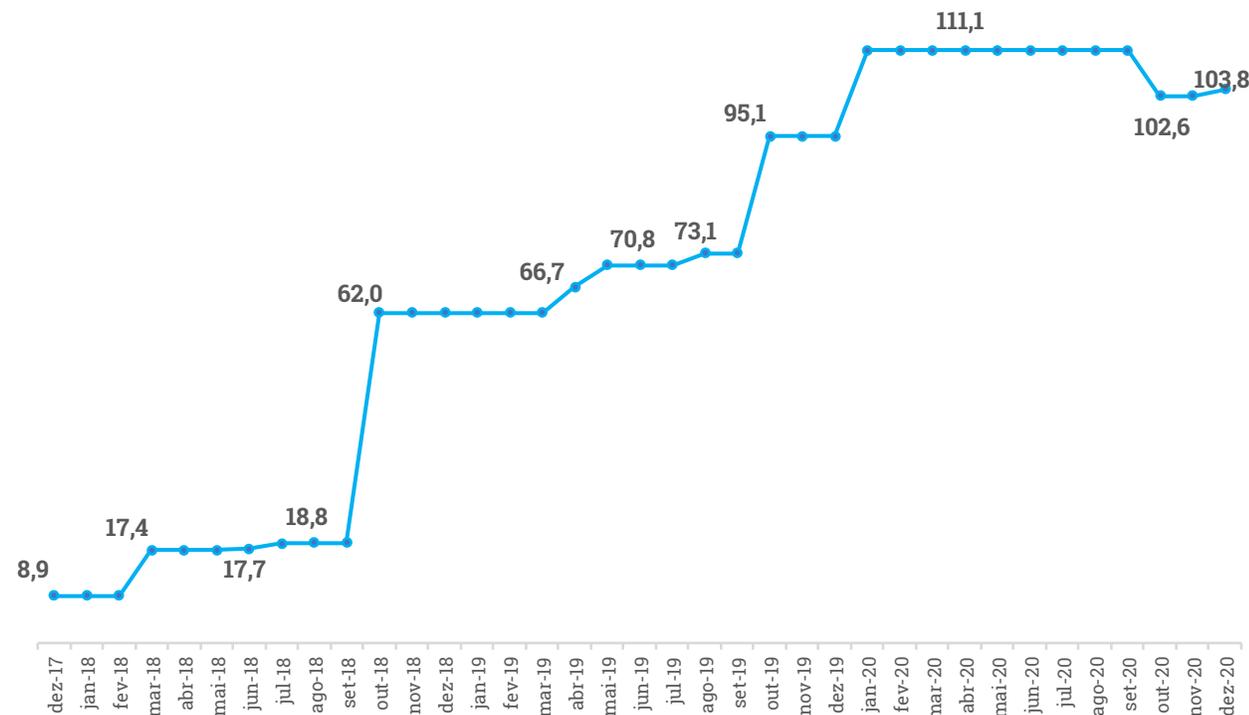
Inadimplência Líquida: 5,1%

Descontos / Faturamento: 7,3%

Fonte: XP Asset Management

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo

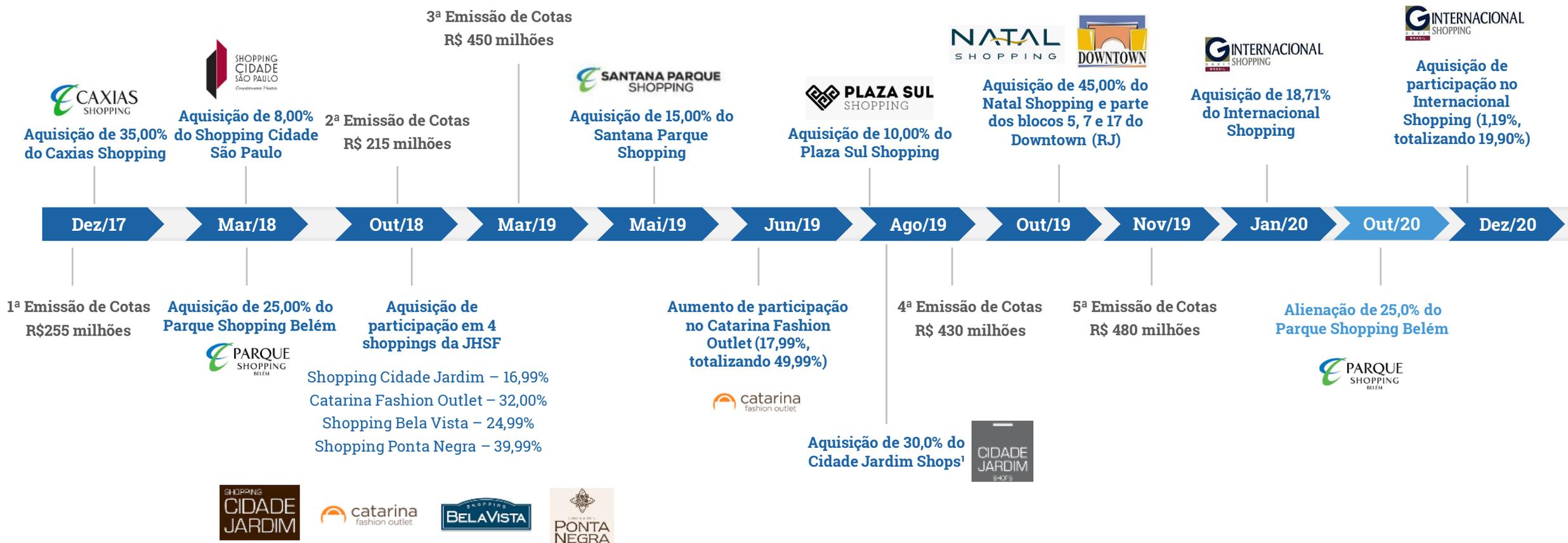
Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



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

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

Histórico de Aquisições | Eventos



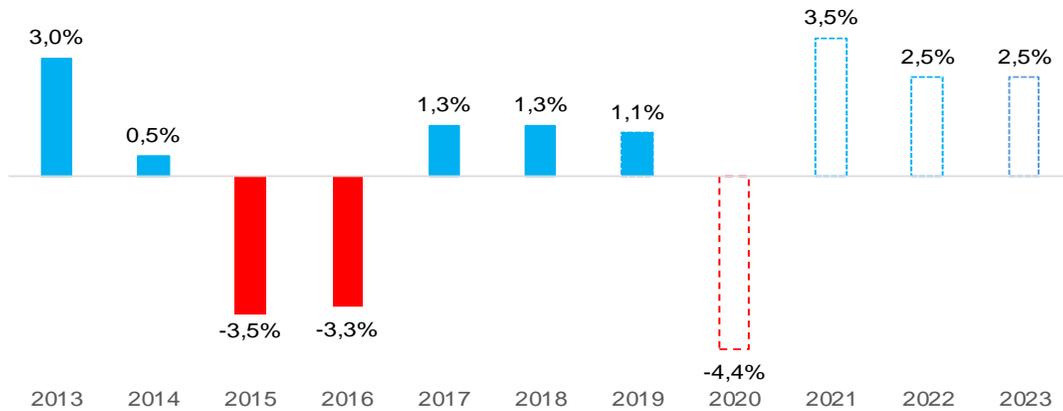
Fonte: XP Asset Management

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

Cenário Macroeconômico

Cenário Macroeconômico (01/02)

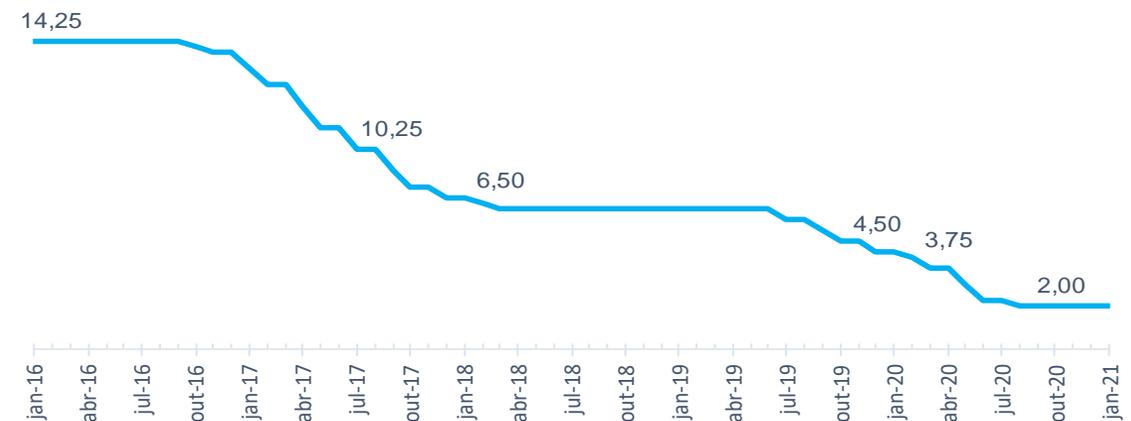
Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



Apesar da importante recuperação da economia brasileira especialmente no 3T20 e 4T20, com a reabertura acelerada das atividades comerciais, o ano de 2020 deve fechar com uma retração de 4,4% do PIB, diante do grave impacto econômico provocado pela disseminação do COVID-19. Para o ano de 2021, ainda paira sobre o país a dúvida de como o mesmo irá evoluir no processo de vacinação, que representam a principal forma de solução da pandemia em diferentes aspectos.

A nível Fiscal, o país segue em deterioração, com riscos de perda do controle do “Teto de Gastos”, algo que tem sido trazido na retórica dos países e investidores sobre o Brasil, e que, sem dúvida, gera impactos nos investimentos e também na depreciação do real frente ao dólar. Na esfera internacional, os mercados acomodaram a confirmação da vitória de Joe Biden, que até o momento não fez grandes sinais, focando primeiro em aprovar pacotes de estímulos à economia americana. Por fim, vale destacar a instabilidade no combate ao COVID-19, com uma segunda onda que já chegou inclusive no Brasil e que continua a causar mortes e perdas econômicas graves.

Meta Selic – Histórico²



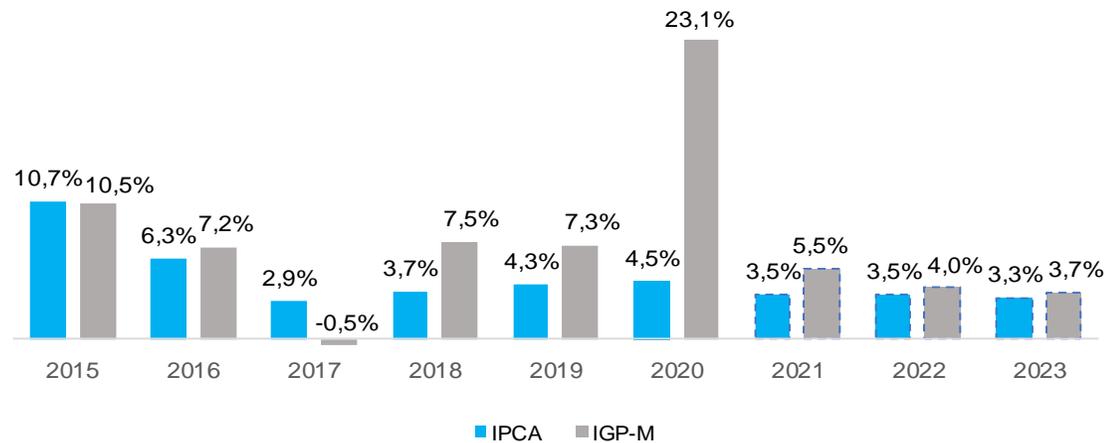
Na última ata do Copom, publicada em 26/01/2021, o Comitê manteve a visão que os choques inflacionários atuais são temporários, ainda que tenham se revelado mais persistentes do que o esperado. No entanto, abandonou o *forward guidance* que impedia aumentos da taxa de juros no curto prazo, uma vez que as expectativas de inflação e as projeções de seu cenário básico estão suficientemente próximas da meta. Além disso, o documento trouxe, pela primeira vez, que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo extraordinariamente elevado, e julgaram que o Copom deveria considerar o início de um processo de normalização parcial, reduzindo o grau dos estímulos monetários. Ainda assim, o Copom julgou apropriado manter o patamar elevado de estímulo monetário por enquanto. No setor imobiliário temos observado um grande desempenho, diante dos estímulos da baixa taxa de juros e também pela busca por diversificação. Apesar de toda instabilidade citada a nível político e também monetário, entendemos que o cenário segue positivo para o setor imobiliário nos próximos anos, sobretudo em 2021.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

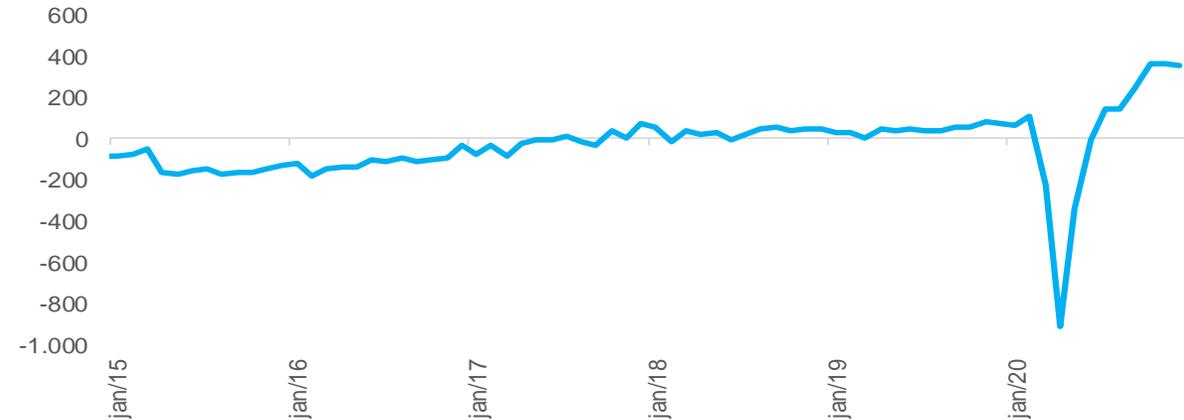
Cenário Macroeconômico (02/02)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



O IPCA de 2020 fechou em 4,5%, acima do centro da meta que era de 4%, o que corrobora com a preocupação já citada neste relatório de aumento da pressão inflacionária. Quanto ao IGP-M, o indicador fechou o ano em 23,1%, representando um expressivo descolamento para o IPCA. Essa grande diferença entre os indexadores foi provocada pela desvalorização cambial do real frente ao dólar, fazendo com que os produtos com preços correlacionados ao dólar, e que são componentes importantes na cesta do IGP-M, tivessem grandes elevações de preço, gerando essa distorção. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, principalmente pelo IGP-M, essa situação gera um aumento da renda, mas requer o gerenciamento junto aos locatários em relação a descontamentos que podem ser manifestados. Para os anos seguintes, a projeção do Focus é de um maior equilíbrio entre os indexadores.

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



Os dados do Caged de dezembro de 2020 apontaram o saldo líquido de +356 mil de empregos formais gerados. Esses últimos meses representam um resultado histórico, que reforça a trajetória de recuperação demonstrada no gráfico acima. Com isso, das quase 1,5 milhão de vagas destruídas entre março e junho, 1,7 milhão foram recuperadas. Conseqüentemente, o número de celetistas atingiu a marca de 38,4 milhões, ou seja, um incremento de 142 mil vagas a despeito da pandemia. Em suma, a atividade tem retomado forte no final de 2020, com o aumento da mobilidade mais do que compensando a redução do auxílio emergencial.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo

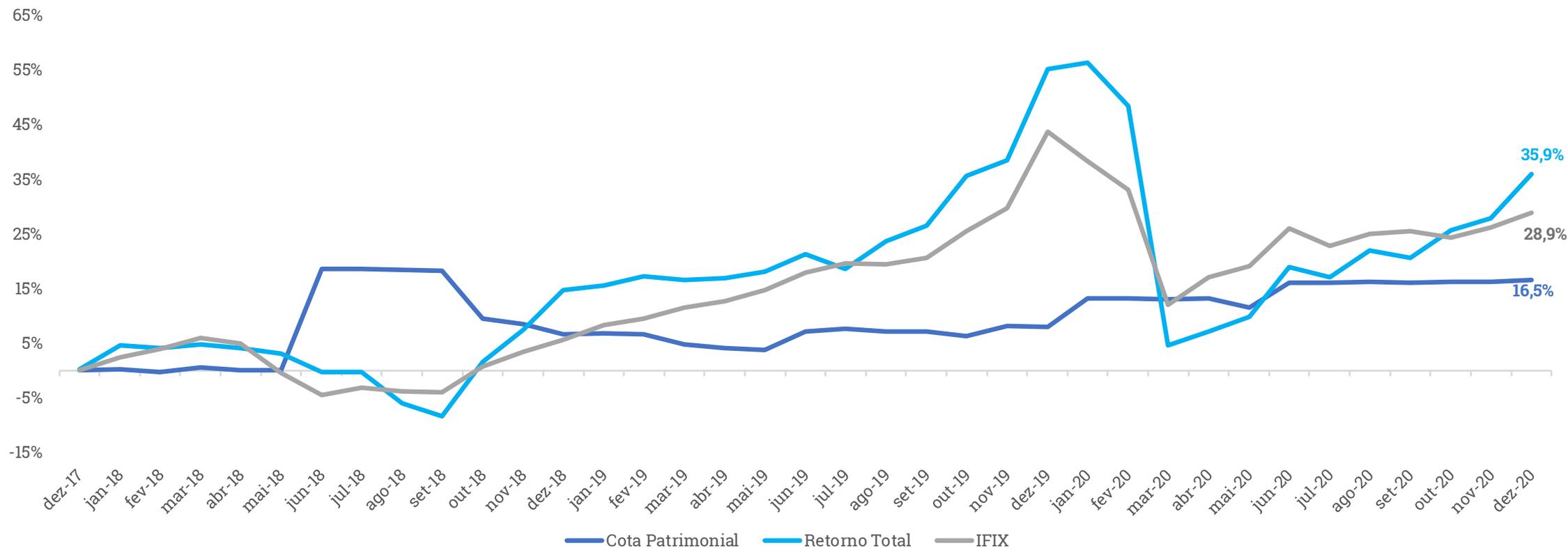
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	Ano (2019)	1T2020	2T2020	3T2020	out/20	nov/20	dez/20	4T2020	Ano (2020)
Receitas	107.370.065	31.014.258	2.429.238	12.536.338	8.967.592	9.140.766	13.558.438	31.666.796	77.646.630
Receita Imobiliária	94.767.340	29.807.370	2.459.678	12.287.462	6.343.215	8.945.836	12.040.426	27.329.477	71.883.987
Lucro Imobiliário	0	0	0	0	2.281.078	0	0	2.281.078	2.281.078
Receitas FII	346.242	48.287	176.667	188.394	375.068	123.997	1.443.919	1.942.984	2.356.332
Receita Renda Fixa	12.256.483	1.158.600	-207.107	60.483	-31.769	70.933	74.093	113.257	1.125.233
Despesas	-30.847.672	-9.545.931	-4.386.827	-2.981.337	-1.590.294	-1.435.753	-1.447.107	-4.473.154	-21.387.248
Despesas Operacionais	-9.140.258	-3.882.648	-2.592.000	-2.981.337	-1.590.294	-1.435.753	-1.447.107	-4.473.154	-13.929.139
Despesa Financeira	-21.707.413	-5.663.283	-1.794.827	0	0	0	0	0	-7.458.110
Resultado	76.522.393	21.468.327	-1.957.590	9.555.001	7.377.297	7.705.014	12.111.332	27.193.643	56.259.381
Rendimento distribuído	73.176.687	9.103.841	12.473.220	8.557.611	7.647.227	8.193.457	12.350.348	28.191.033	58.325.705
Distribuição média / cota	0,57	0,17	0,34	0,16	0,42	0,45	0,68	0,52	0,27

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Malls FII e IFIX



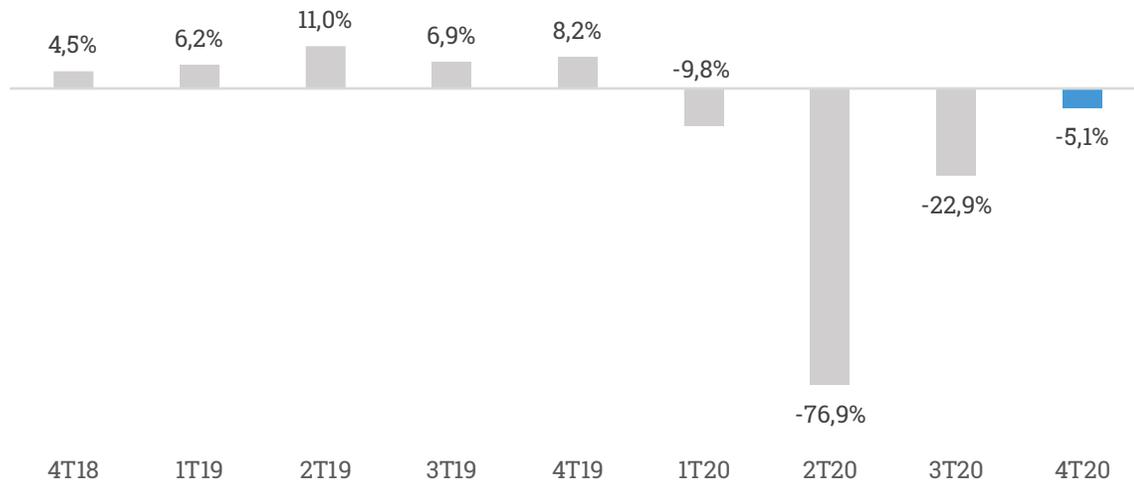
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Varição desde IPO	35,9%	28,9%	16,5%

Indicadores Operacionais

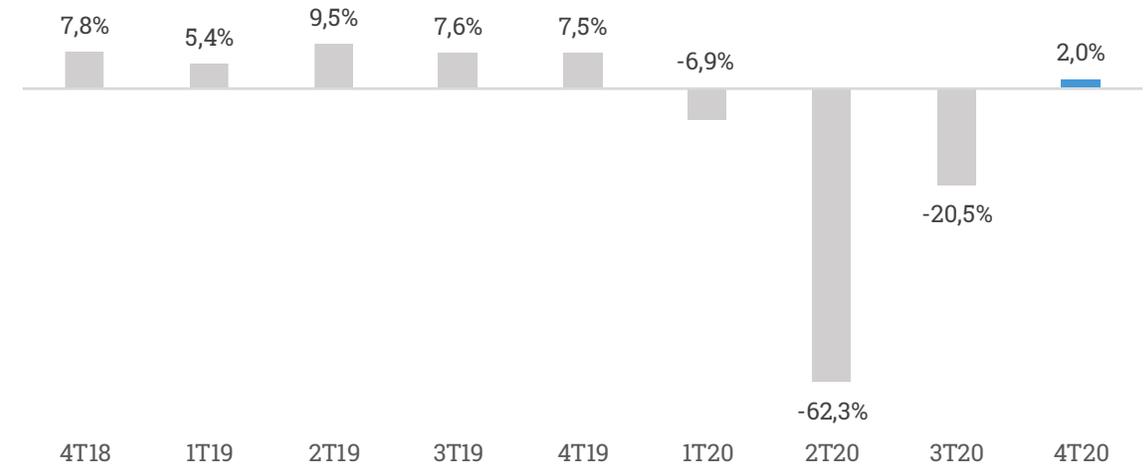
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Indicadores Operacionais – 4T20 (01/02)

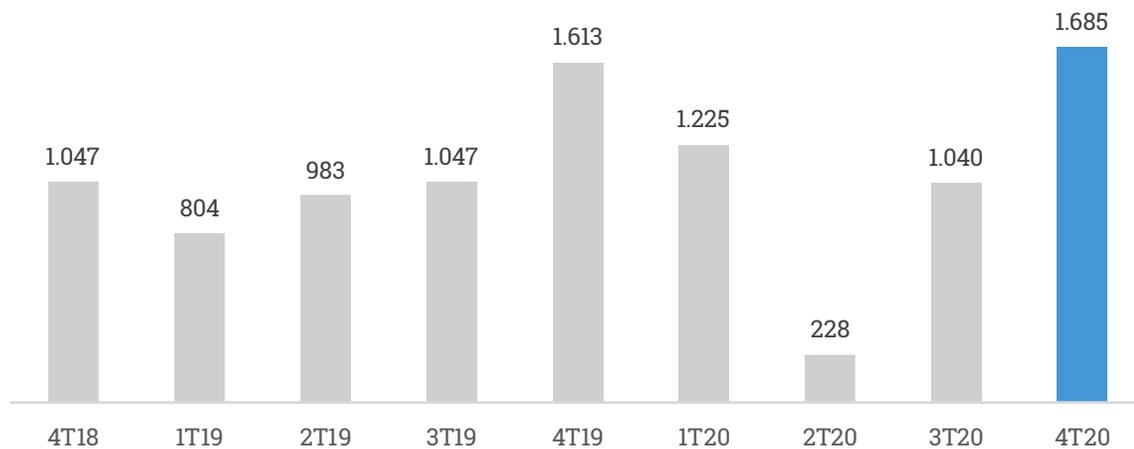
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



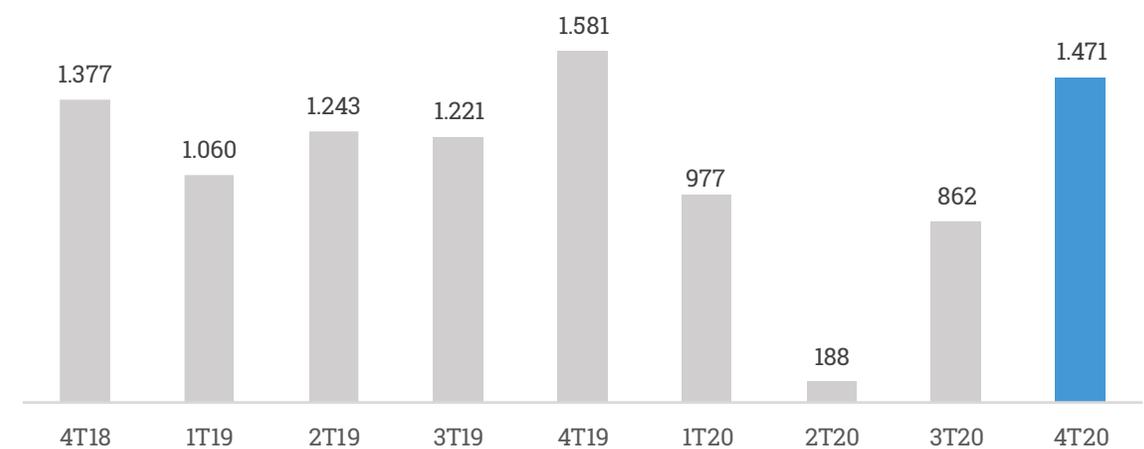
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas Totais (R\$ milhões)

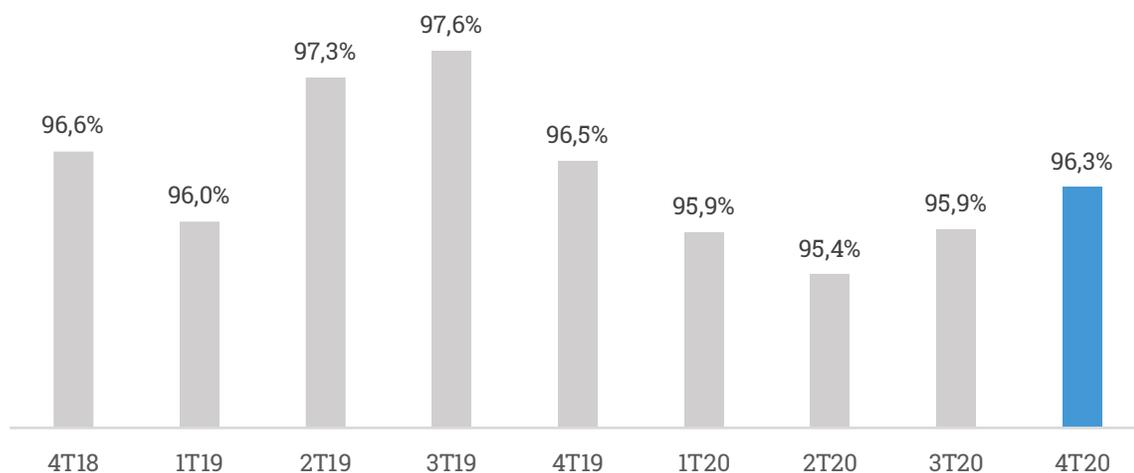


Vendas/m² (R\$; média mensal)

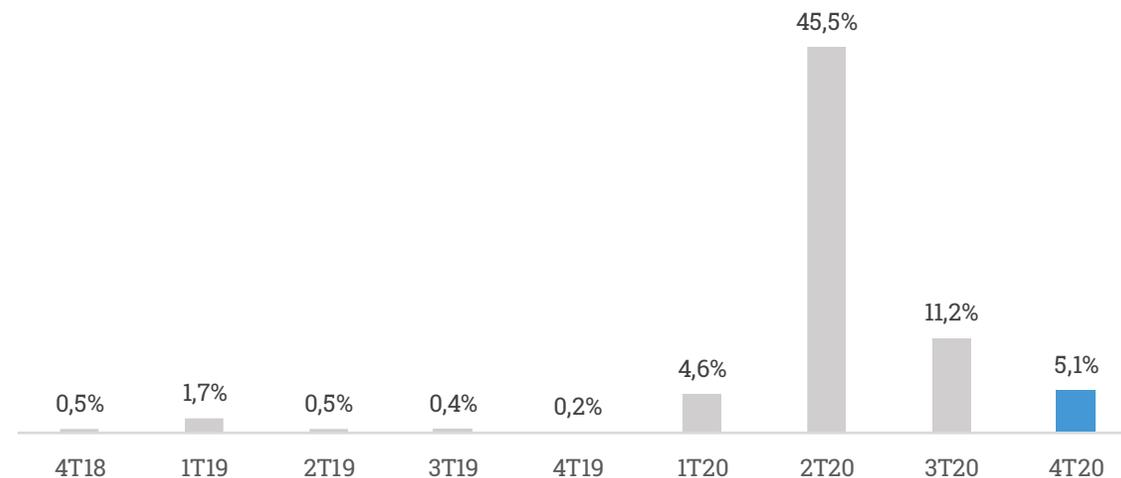


Indicadores Operacionais – 4T20 (02/02)

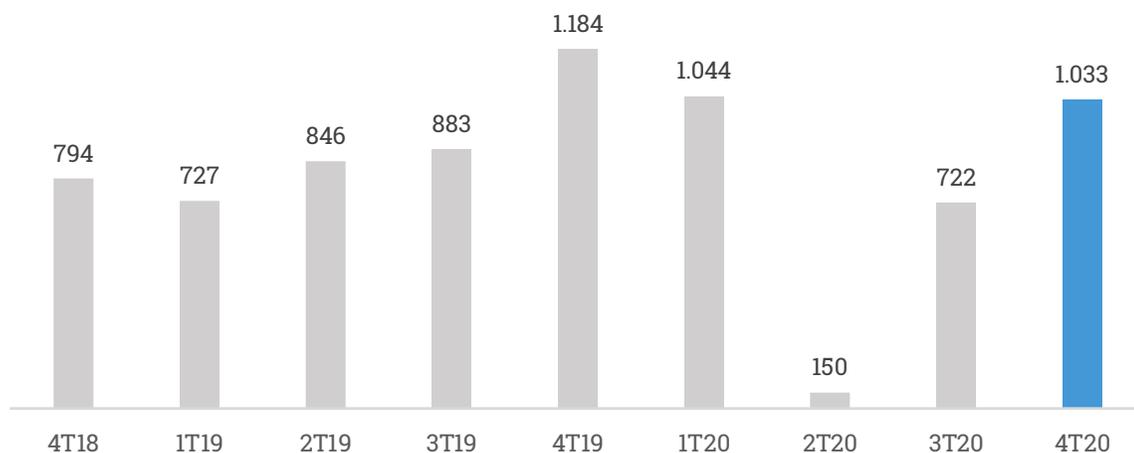
Taxa de Ocupação



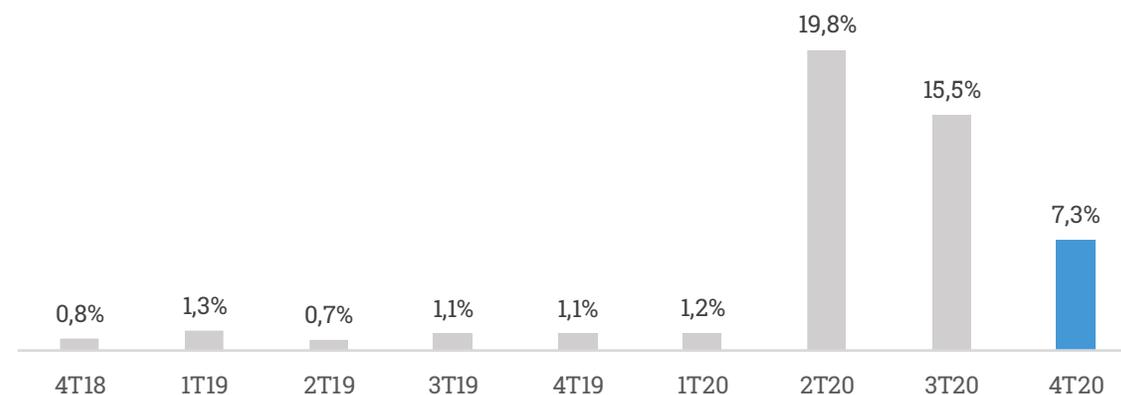
Inadimplência Líquida



Fluxo de Veículos (mil)



Descontos / Faturamento

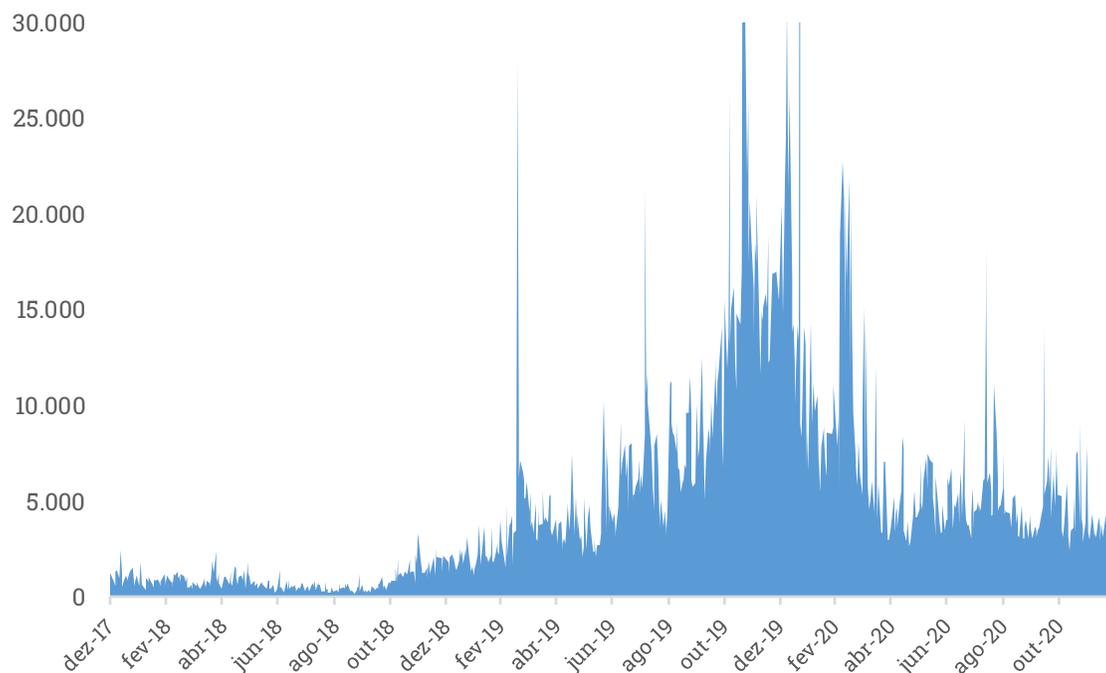


Mercado de Capitais

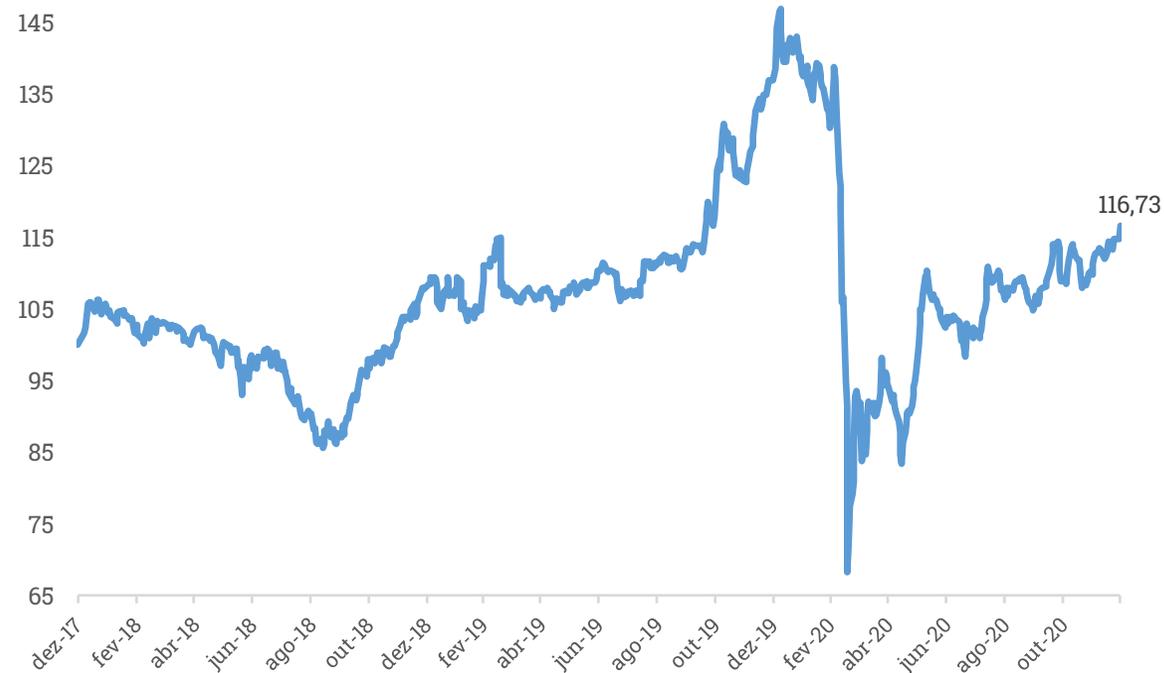
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Cotação XPML11 (R\$)

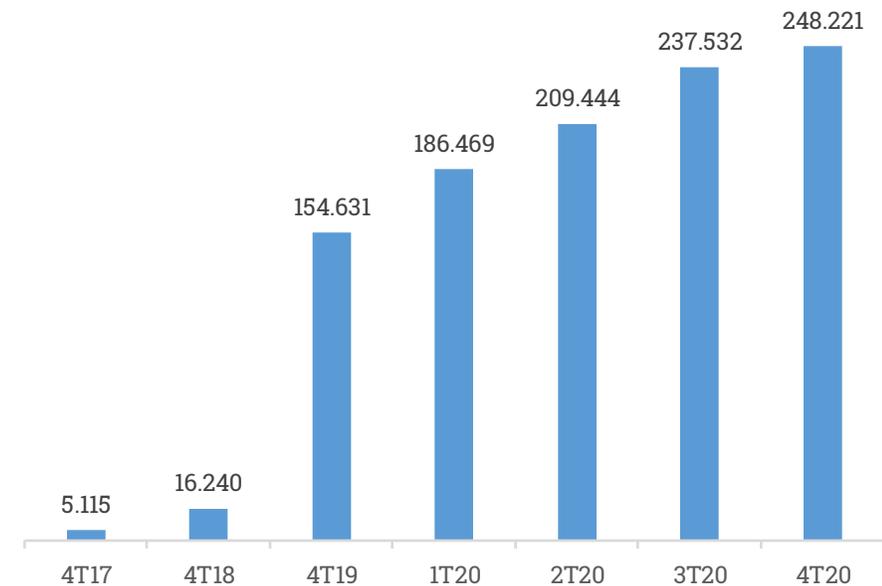
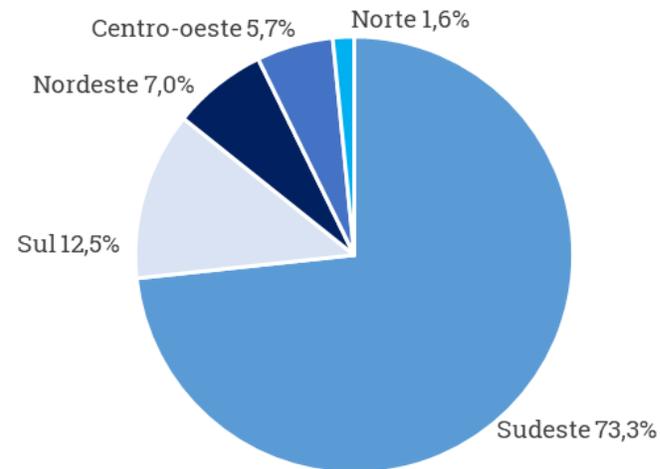
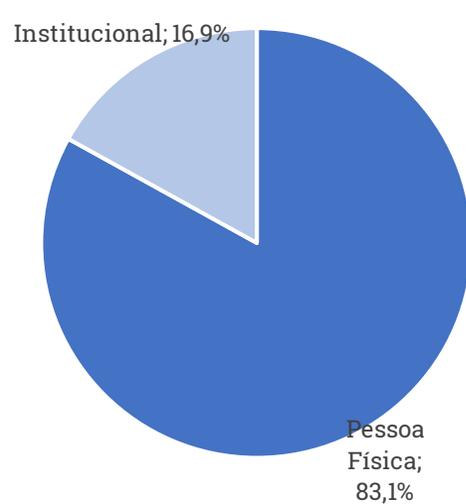


No 4T20, foi negociado o volume total de R\$ 376 milhões sob o *ticker* XPML11, representando uma queda de 16,2% nas negociações em comparação ao trimestre anterior. O trimestre foi marcado por maior volatilidade dos mercados principalmente em razão dos efeitos da “segunda onda” do COVID-19. Na comparação com o 4T19, a queda é ainda maior, de 67,7%, evidenciando a perda de liquidez nos FIIs ocorrida ao longo de 2020.

A cota XPML11 encerrou o ano ao preço de R\$ 116,73.

Base de Cotistas

Perfil do Investidor (% PL de Mercado)¹ Investidor por Região (% PL de Mercado)¹ Quantidade de Cotistas¹



O Fundo fechou o 4T20 com 248.221 cotistas. A maior concentração segue no sudeste do país, seguido pela região sul.

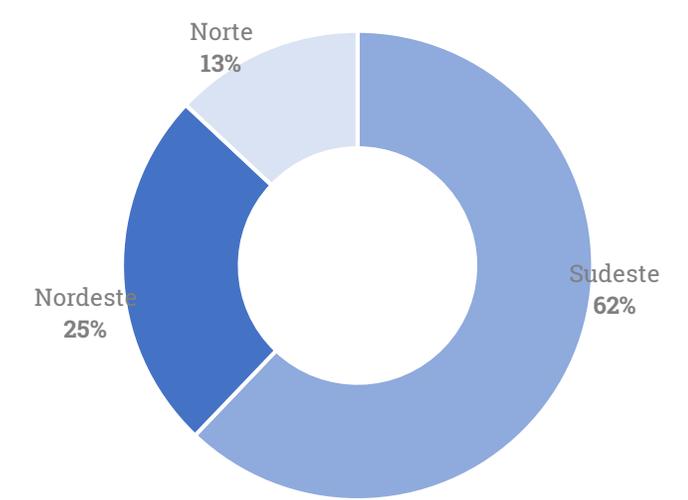
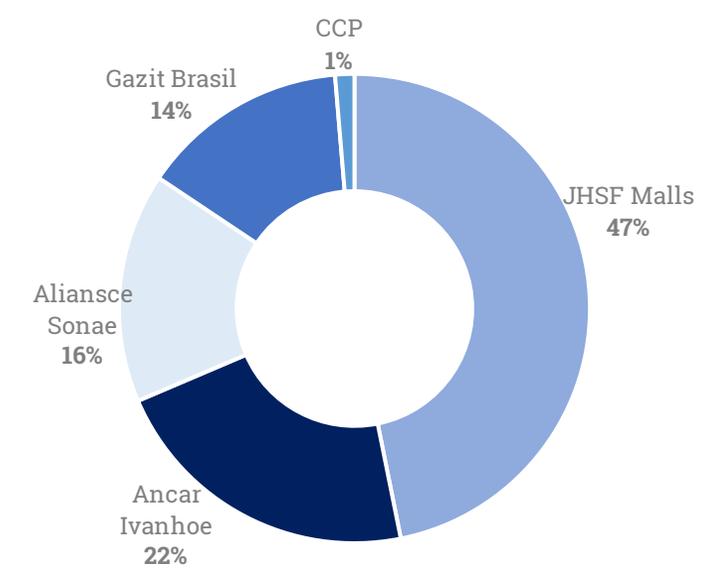
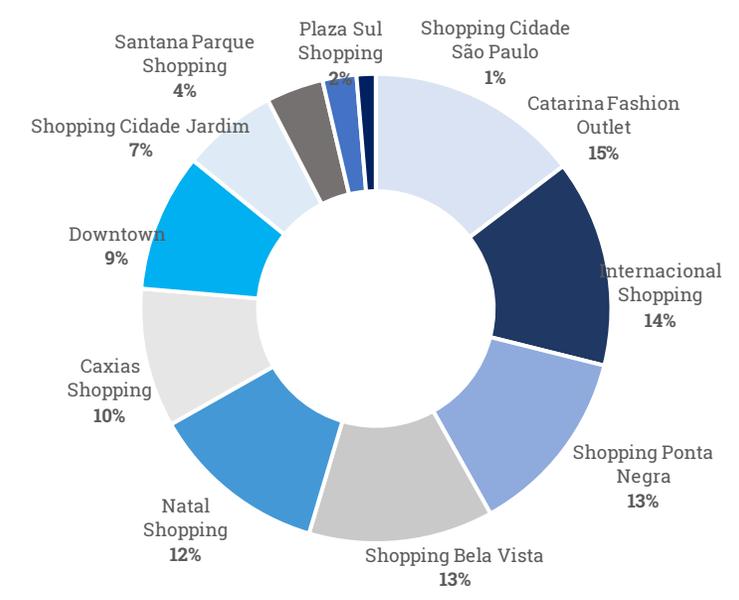
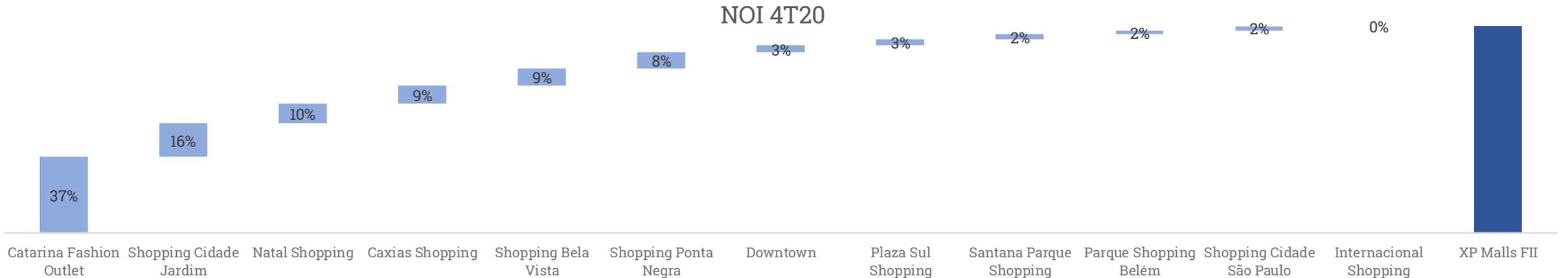
As pessoas físicas representam 83,1% dos investidores em termos de valor de mercado do Fundo, enquanto os investidores institucionais mantiveram sua participação relevante, com 16,9% do Fundo.

Sobre o XP Malls



Diversificação – 4T20

Breakdown por NOI 4T20; por ABL próprio; por administrador e por região



Portfólio Atual

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% XP Malls FII	ABL Própria
Internacional Shopping	Guarulhos, SP	Gazit Brasil	76.253 m ²	19,90%	15.174 m ²
Catarina Fashion Outlet	São Roque, SP	JHSF	29.529 m ²	49,99%	14.762 m ²
Shopping Ponta Negra	Manaus, AM	JHSF	35.029 m ²	39,99%	14.008 m ²
Shopping Bela Vista	Salvador, BA	JHSF	51.143 m ²	24,99%	12.781 m ²
Natal Shopping	Natal, RN	Ancar Ivanhoé	28.361 m ²	45,00%	12.762 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
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo, SP	CCP	16.661 m ²	8,00%	1.333 m ²
Cidade Jardim Shops ¹	São Paulo, SP	JHSF	4.308 m ²	30,00%	1.292 m ²

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

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 com o 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 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:



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.

