



Objetivo do Fundo:

O XP Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

28/12/2017

CNPJ:

28.757.546/0001-00

Código B3:

XPML11

Patrimônio Líquido:

R\$ 2.041.182.596

Quantidade Cotistas:

254.134

ISIN:

BRXPMLCTF000

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços S.A DTVM

Taxa de Administração:

0,75% a.a escalonado, em regra de cascata, conforme previsto em Regulamento.

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

O mês de fevereiro viu o agravamento da pandemia da COVID-19 no Brasil, com uma situação muito difícil em todos os hospitais do país. Neste contexto, o setor de shopping centers acabou sendo duramente afetado, com novos fechamentos nas principais cidades, vendas abaixo daquelas esperadas no início do ano e uma restrição cada vez mais presente na renda das famílias, o que afeta diretamente o varejo como um todo.

Em fevereiro, o XP Malls apresentou números que refletem esta crise em todos seus indicadores operacionais. As Vendas Mesmas Lojas (SSS) caíram 20,1%, neste que foi o último mês com uma base de comparação sem pandemia. A partir do próximo mês, os indicadores refletirão uma base onde a pandemia já era uma realidade, tendo impactado o setor no Brasil de forma mais acelerada a partir de março/20.

Neste momento, todos os shoppings do Brasil operam com alguma restrição e muitos continuam fechados. No caso do XP Malls, a maior exposição ao Estado de São Paulo, afetou o Fundo nos últimos meses. Apesar desta situação, continuamos confiantes numa recuperação do setor, principalmente a partir do 2º semestre de 2021, conforme o processo de vacinação no Brasil se consolidar. No 4º trimestre de 2020, os portfólios com shoppings em melhores localizações, com os melhores mix de lojistas, foram aqueles que apresentaram uma recuperação mais rápida pós 1ª onda.

Distribuição de Rendimentos

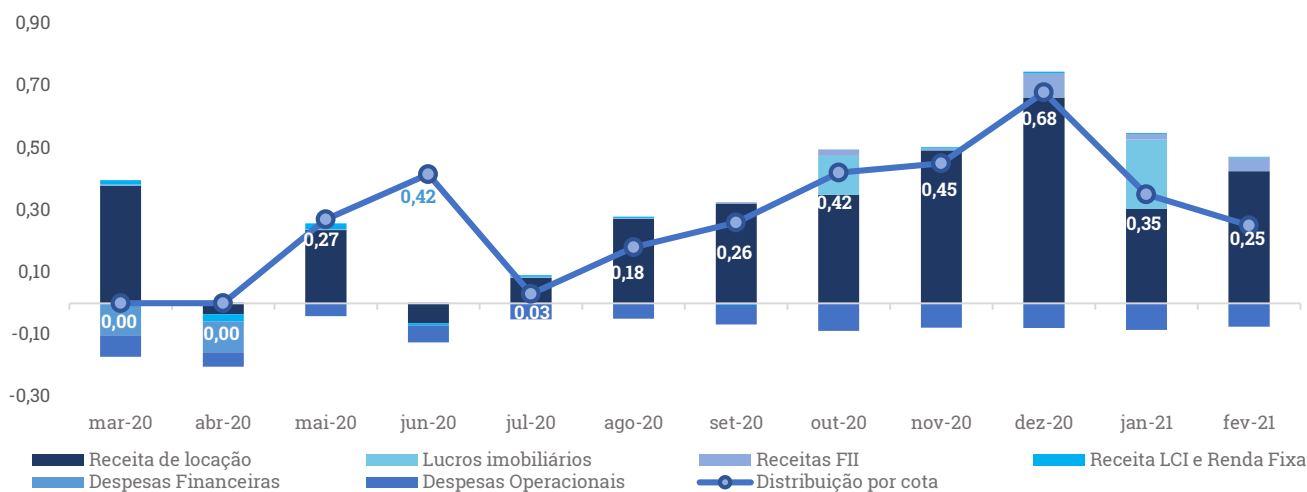
No dia 18/03/21 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,25¹ por cota, com pagamento em 25/03/21 para os detentores de cotas em 18/03/21.

Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir, no semestre, um montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	Fev-21	Ano	12 meses
Receitas²	8.577.922	18.548.583	72.384.255
Receita Imobiliária	7.730.712	13.249.875	62.220.029
Lucro Imobiliário	0	4.077.058	6.358.135
Receitas FII	802.547	1.104.528	3.460.860
Receita Renda Fixa	44.753	117.122	345.231
Despesas³	-1.375.332	-2.928.026	-17.899.255
Despesas Operacionais	-1.375.332	-2.928.026	-13.140.380
Despesa Financeira	-	-	-3.676.369
Resultado	7.202.590	15.620.557	54.485.031
Rendimento distribuído	4.551.921	10.924.610	60.146.474
Distribuição média / cota	0,25	0,30	0,28

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,25. ²Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. ³Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, custódia, gestão e escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, IR sobre ganho de capital, etc; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com o CRI emitido em out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18).

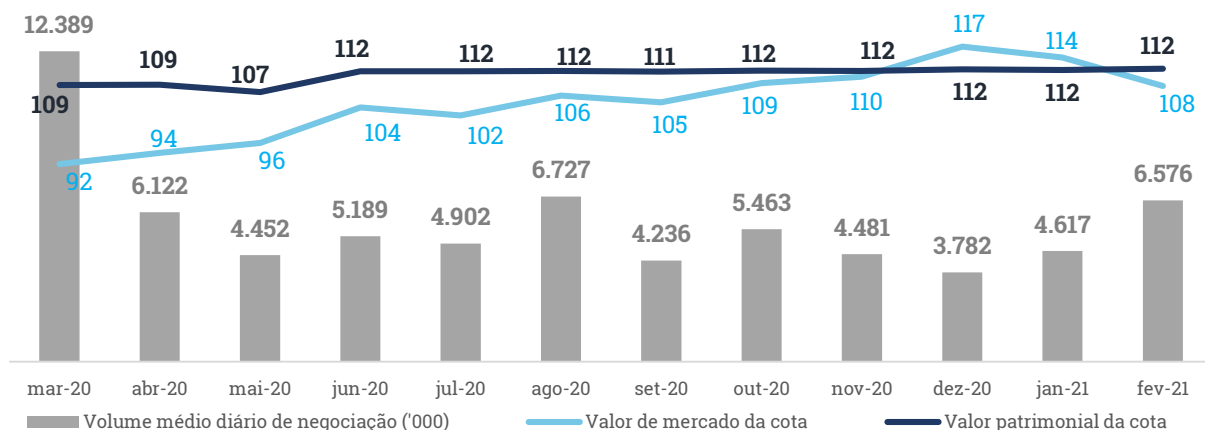
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas nos últimos 12 meses:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Infomoney

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11.

No mês, ocorreram 1,0 milhão de negociações, movimentando um volume R\$ 109 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 4,7 milhões, foi 28% abaixo do volume médio diário do mês anterior.

A cota encerrou o mês de março/21 a R\$ 105,70.

XP Malls FII	Mar-21	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	108.974.484	1.270.660.748
Número de Negócios	1.044.120	13.770.690
Giro (% do total de cotas)*	5,7%	66,4%
Valor de mercado	R\$ 1.924.552.093	
Quantidade de cotas	18.207.683	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 18.207.683 cotas contemplando até a 5ª emissão de cotas do Fundo.

Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

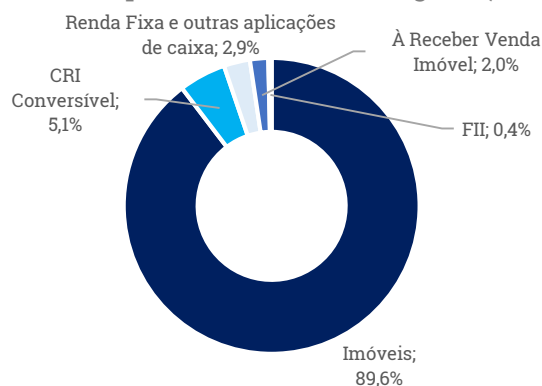
XP Malls FII	Fev-21 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.041.182.596	2.017.609.322
Valor Patrimonial da Cota	112,11	110,81
Cota XPML11	108,39	104,90
Ganho de capital bruto	-5,27%	-16,91%
TIR Bruta (% a.a.) ³	9,83%	-13,88%
Retorno Total Bruto	-5,03%	-14,17%
IFIX	0,28%	-6,17%
Diferença vs IFIX	-5,32%	-7,99%

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Fev-21" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 29 de fevereiro de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 28 de fevereiro de 2021.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



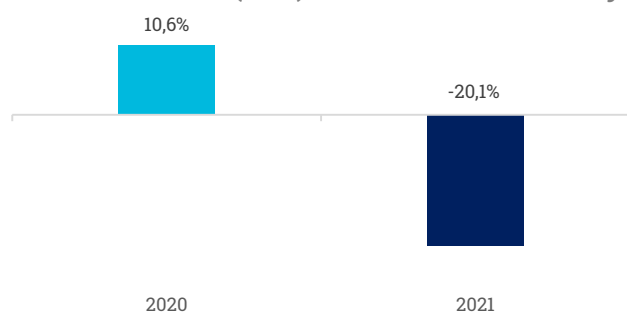
No último mês, pouco se alterou na estrutura do portfólio do XP Malls. O Fundo mantém um percentual de quase 95% alocado em imóveis, considerando os shoppings do portfólio e o CRI Conversível.

O Fundo ainda possui mais duas parcelas da venda do Parque Shopping Belém, a serem recebidas nos inícios dos próximos semestres, em julho/21 e janeiro/22, cada uma referente a 28% do preço de venda do shopping, em valores que serão corrigidos por 100% do CDI, desde a data inicial, quando do anúncio da venda, até os respectivos pagamentos.

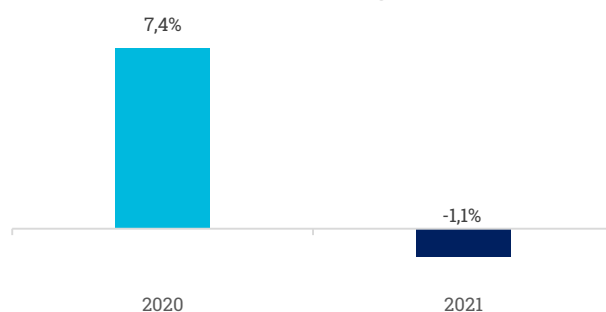
Fonte: XP Asset Management

Indicadores Operacionais – Fevereiro/2021

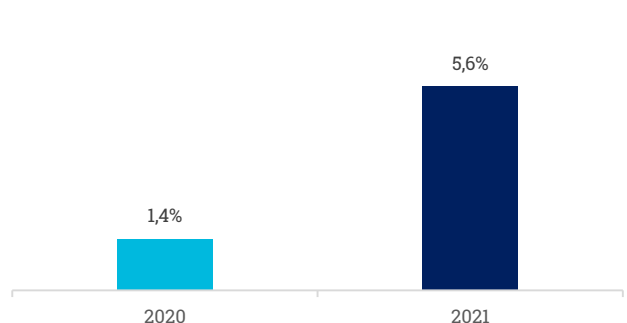
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



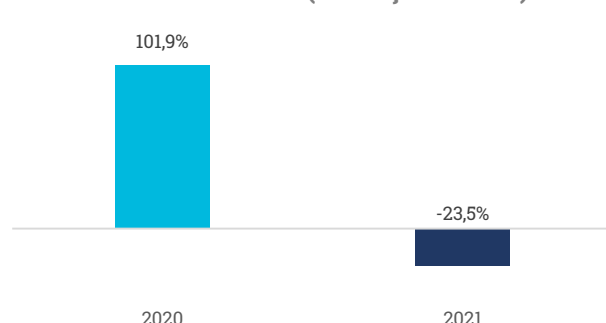
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



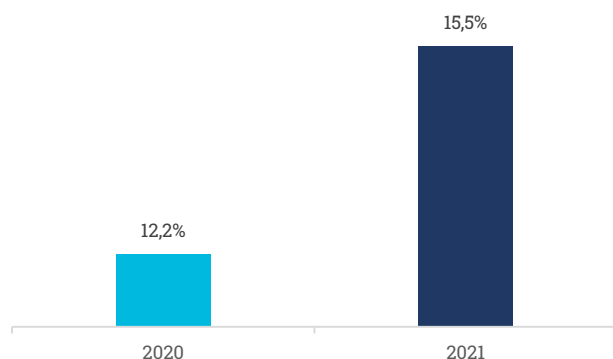
Descontos / Faturamento



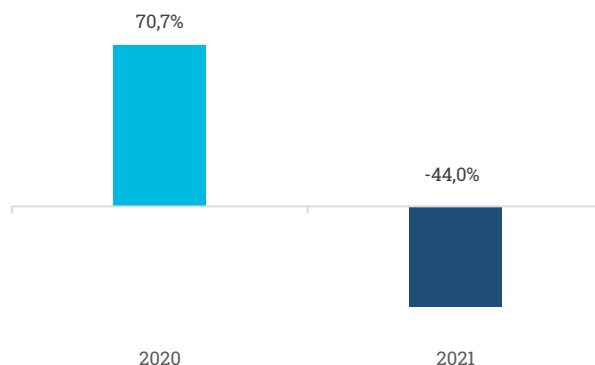
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos

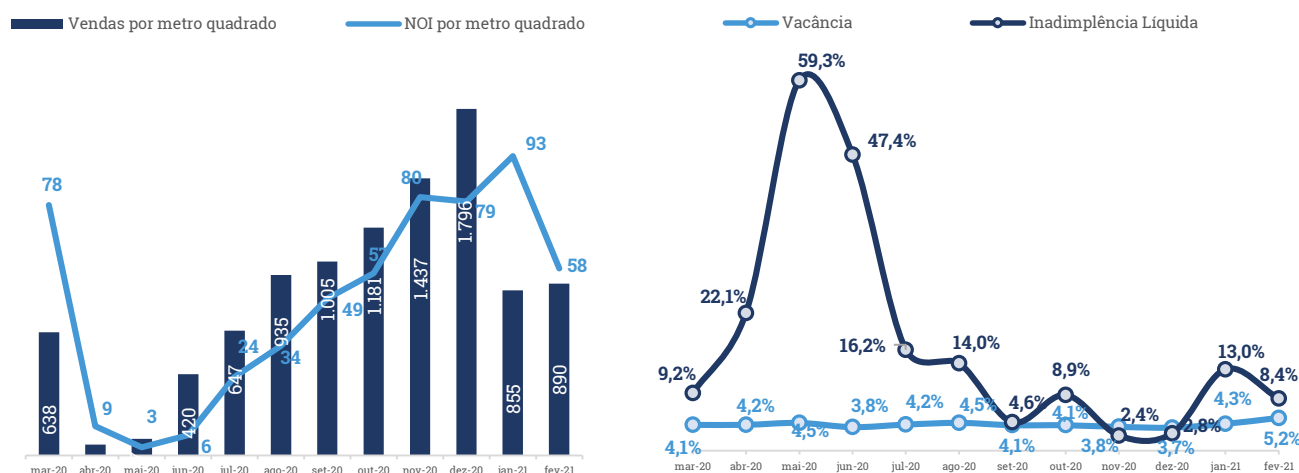


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Fev-21	12 meses
ABL Total (m ²)	364.498	387.751 ¹
ABL Próprio (m ²)	103.308	108.404 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	343.280.013	3.893.925.724
Vendas Totais/m ² média (R\$)	890	829
NOI Caixa (R\$) médio	6.003.313	5.071.756
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	58	48
Vacância (% ABL) média	5,2%	4,2%
Inadimplência Líquida (%)	8,4%	13,2%

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. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido pela ABL total. 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. ¹ Média do período. ² Vendas totais de 100% dos shoppings. | Fonte: XP Asset Management

O gráfico abaixo à esquerda apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m² e do NOI Caixa (R\$) por m² considerando todas as linhas de receita dos empreendimentos. À direita, a evolução da vacância e inadimplência líquida nos últimos 12 meses.



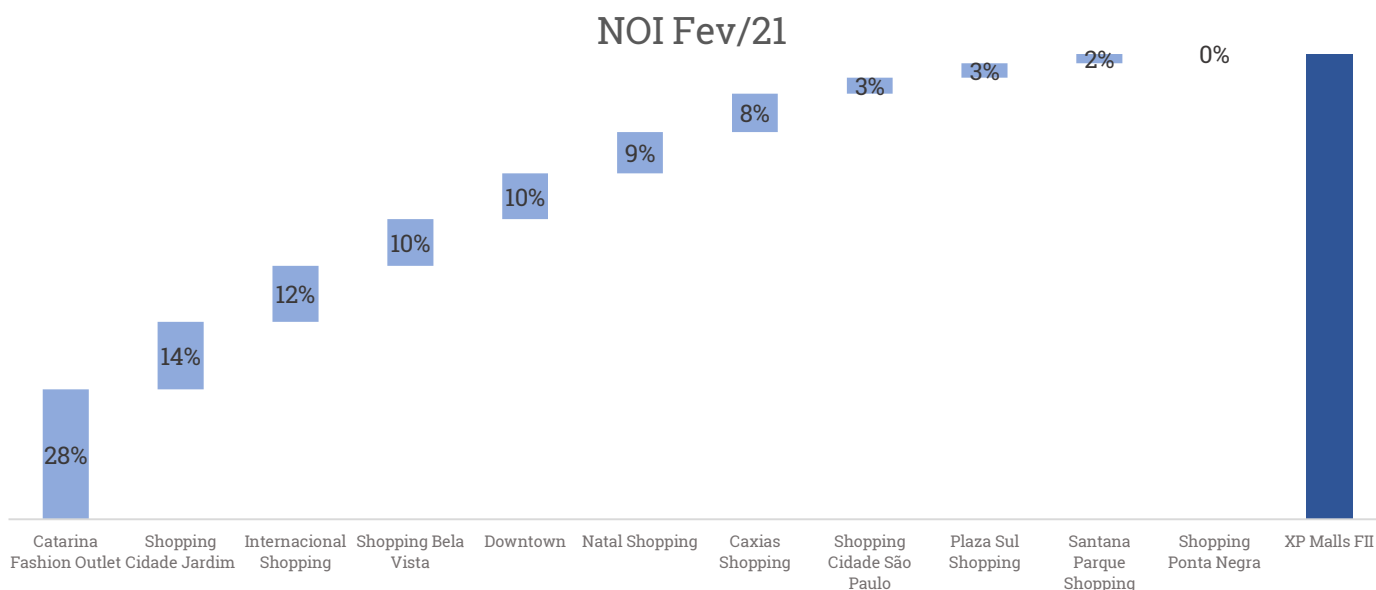
Fonte: XP Asset Management

Shopping Centers

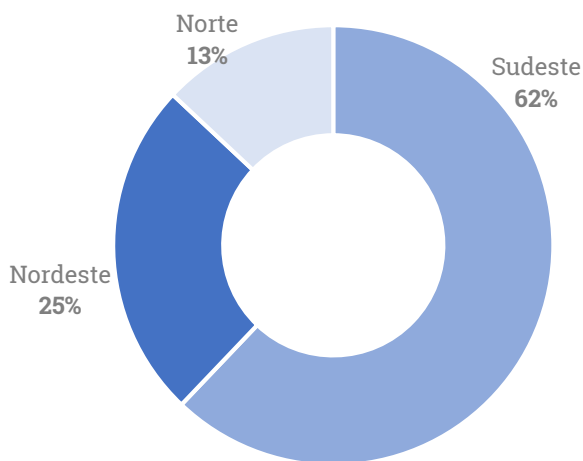
Carteira

Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12* *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 364.498 m² e aproximadamente 1.800 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 103.308 m².

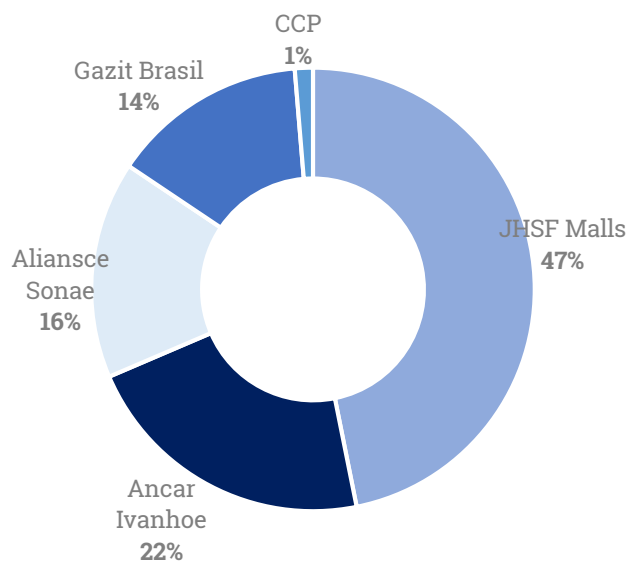
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfolio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers em Operação

São Roque, SP Catarina Fashion Outlet



Rodovia Castello Branco, km. 60
Administrador: **JHSF**
ABL Total: **29.529 m²**
Qtde. lojas: **134**
Participação: **49,99%**
Inauguração: **2014**

Guarulhos, SP Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n
Administrador: **Gazit**
ABL Total: **76.253 m²**
Qtde. lojas: **354**
Participação: **19,90%**
Inauguração: **1998**

São Paulo, SP Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100
Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **24.039 m²**
Qtde. lojas: **207**
Participação: **10,00%**
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 m²**
Qtde. lojas: **57**
Participação: **Blocos 5, 7, 17**
Inauguração: **1998**

Salvador, BA Shopping Bela Vista



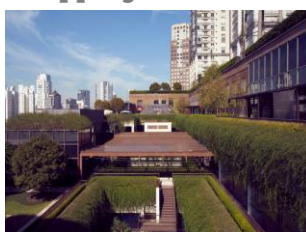
Alameda Euvaldo Luz, 92
Administrador: **JHSF**
ABL Total: **51.143 m²**
Qtde. lojas: **180**
Participação: **24,99%**
Inauguração: **2012**

Manaus, AM Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705
Administrador: **JHSF**
ABL Total: **35.029 m²**
Qtde. lojas: **108**
Participação: **39,99%**
Inauguração: **2013**

São Paulo, SP Shopping Cidade Jardim



Av. Magalhães de Castro, 12.000
Administrador: **JHSF**
ABL Total: **39.012 m²**
Qtde. lojas: **192**
Participação: **16,99%**
Inauguração: **2008**

São Paulo, SP Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230
Administrador: **CCP**
ABL Total: **16.661 m²**
Qtde. lojas: **150**
Participação: **8,00%**
Inauguração: **2015**

São Paulo, SP Santana Parque Shopping



R. Conselheiro Moreira de Barros, 2780
Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **26.565 m²**
Qtde. lojas: **164**
Participação: **15,00%**
Inauguração: **2007**

Duque de Caxias, RJ Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895
Administrador: **Aliansce Sonae**
ABL Total: **28.074 m²**
Qtde. lojas: **125**
Participação: **35,00%**
Inauguração: **2008**

Natal, RN Natal Shopping



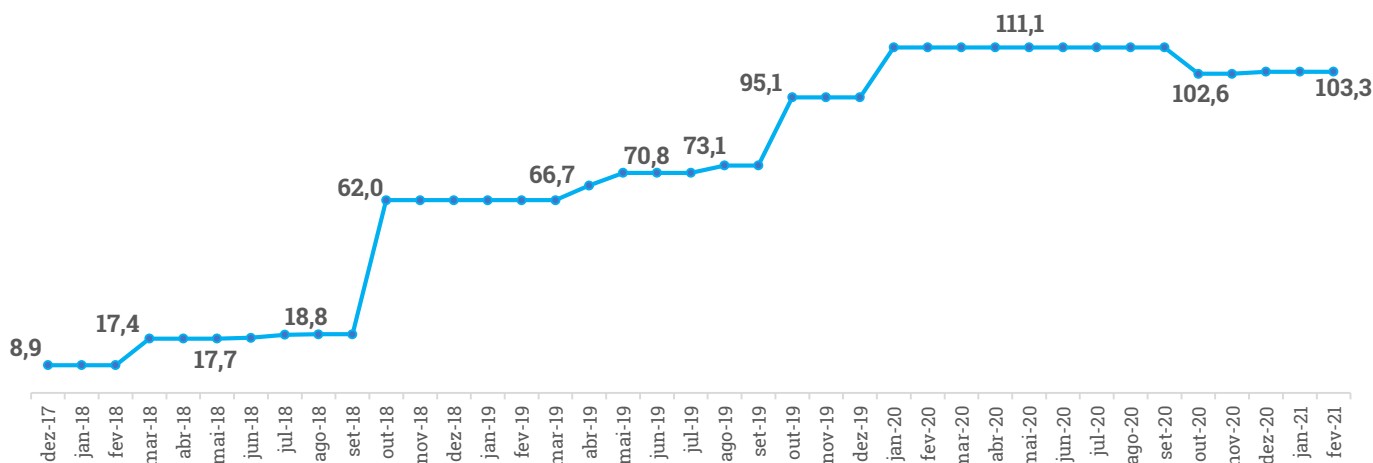
Av. Sen. Salgado Filho, 2234
Administrador: **Ancar Ivanhoe**
ABL Total: **28.361 m²**
Qtde. lojas: **170**
Participação: **45,00%**
Inauguração: **1992**

Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional



**Inaugurado em novembro/20, ainda pendente de condições precedentes do vendedor para a conclusão da aquisição.*

Evolução da ABL própria (000 m²)



Linha do Tempo das transações imobiliárias do XP Malls



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 GARANTIDORE 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