



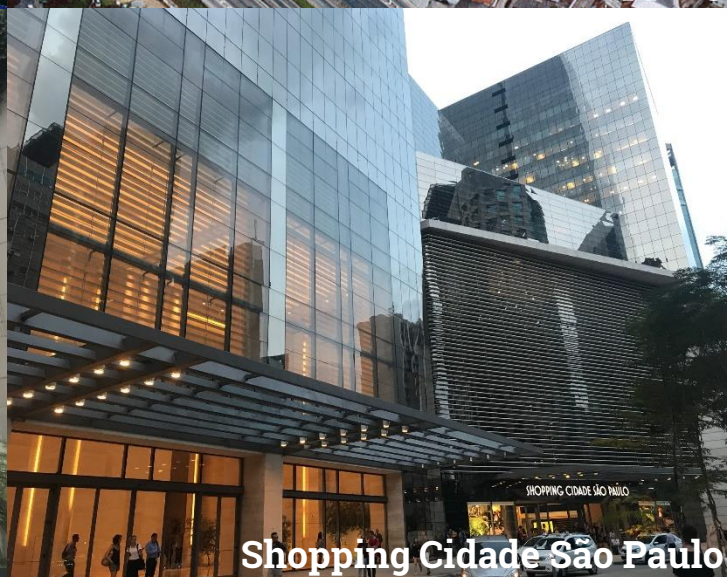
Catarina Fashion Outlet



Internacional Shopping



Plaza Sul Shopping



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Shopping Bela Vista

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\$ 1.946.823.463,05

Quantidade Cotistas:

253.698

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. 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

No mês de outubro de 2021, tivemos nos ativos do portfólio um relaxamento mais relevante de restrições sanitárias e de capacidade. Acreditamos que tal cenário, alinhado com um 4º trimestre marcado por eventos relevantes para o varejo como Natal e Black Friday, serão importantes para a composição de fortes resultados. Vale ressaltar que durante out/21, começamos a perceber uma retomada gradual dos indicadores operacionais dos shoppings que acreditamos serem traduzidos em resultados financeiros para os próximos meses.

Com o intuito de explicitar essa evolução operacional em out/21, vale destacar alguns *highlights*:

- Crescimento nas vendas/m², em cerca de 21,2% e 23,9%, quando comparamos ao mesmo período de 2019 e 2020, respectivamente
- Crescimento no NOI, em cerca de 2,3% e 67,2%, quando comparamos ao mesmo período de 2019 e 2020, respectivamente

Consequentemente, tivemos uma distribuição de R\$ 0,50/cota⁴ que evidencia esse processo gradual de recuperação do portfólio e do setor como um todo. Tal distribuição mensal, mostra-se 21% acima da média distribuída até então em 2021 (janeiro até setembro).

Adicionalmente nesse relatório mensal, aproveitamos para exibir no slide 5, alguns exemplos adicionais de práticas ESG, presentes nos ativos do XP Malls.

Distribuição de Rendimentos

No dia 18/11/21 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,50 por cota⁴, com pagamento em 25/11/21 para os detentores de cotas em 18/11/21.

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	Out-21	Ano	12 meses
Receitas²	11.088.764	91.015.744	113.714.948
Receita Imobiliária	10.440.352	79.040.834	100.027.096
Lucro Imobiliário	0	8.371.005	8.371.005
Receitas FII	66.356	1.654.442	3.222.358
Receita Renda Fixa	415.914	1.949.463	2.094.489
Despesas³	-1.390.919	-14.028.343	-16.911.202
Despesas Operacionais	-1.390.919	-14.028.343	-16.911.202
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	9.531.703	76.987.401	96.803.747
Rendimento distribuído⁴	9.103.841	76.654.345	97.198.151
Distribuição média / cota	0,50	0,42	0,44
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas concluídas	333.056	333.056	333.056

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,50. 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 melhorias. 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). ⁴Rendimentos das respectivas 18.207.683 cotas, pré 6ª emissão de cotas.



Exemplos de Práticas ESG

Meio Ambiente



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
- Reuso de água e reaproveitamento da drenagem da água da torre de refrigeração para cisterna de reuso



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. Vale ressaltar que são responsáveis pela administração do Natal Shopping e Downtown (RJ).



Social



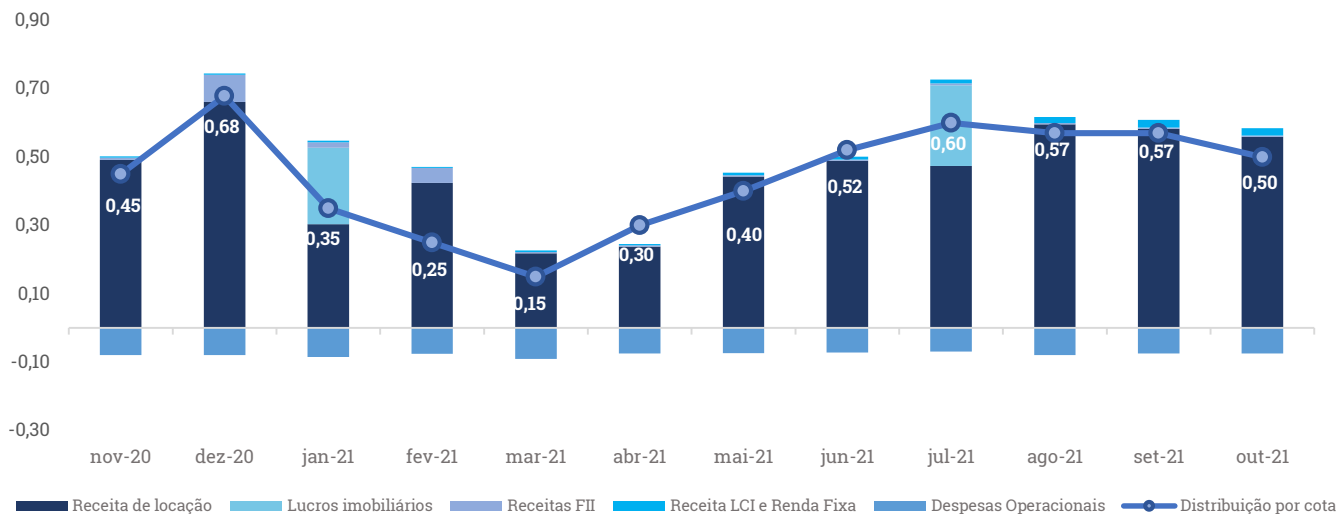
No dia **30/10**, tivemos a ação de vacinação (Triplíce Viral, HPV e Influenza) no **Shopping Ponta Negra**. A ação foi uma parceria com a **Secretaria Municipal de Saúde (Semsu)**, **Liga Universitária de Ginecologia e Obstetrícia do Amazonas (Lugo)** e a **Associação Amazonense de Ginecologia e Obstetrícia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

Governança



Dentre as **administradoras dos ativos** do portfólio do **XP Malls**, listadas na **B3**, temos **100%** de tais empresas categorizadas sob o **Novo Mercado**. **JHSF**, **Aliansce Sonae** e **SYN**, encontram-se sob os **maiores níveis de governança corporativa (Novo Mercado)** para os padrões da **B3**. Dessa forma, acreditamos que tal **pilar estratégico**, seja capaz de **agregar valor** para o portfólio e principalmente para os **cotistas do fundo**.

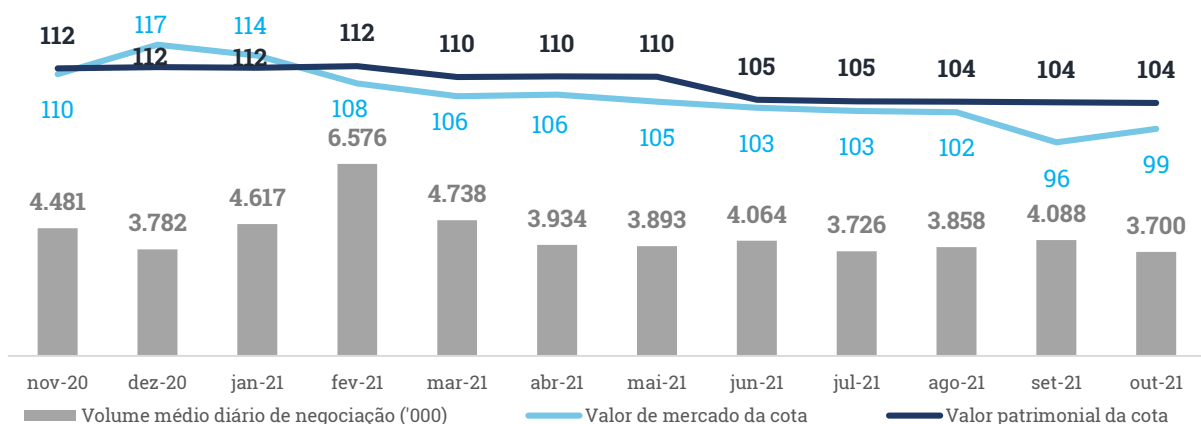
Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses



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 733 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 68 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 3,4 milhões, foi 7,5 % abaixo da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de novembro/21 a R\$ 89,50.

XP Malls FII	Nov-21	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	68.447.610	1.047.689.263
Número de Negócios	733.046	9.962.411
Giro (% do total de cotas)*	3,9%	53,3%
Valor de mercado	1.672.001.142	
Quantidade de cotas	18.681.577	

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

* Foi considerada a quantidade de 18.681.577 cotas contemplando até a 6ª 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.

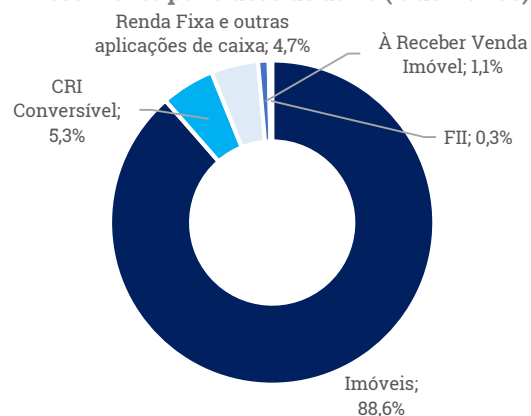
XP Malls FII	Out-21 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.946.823.463	1.975.956.857
Valor Patrimonial da Cota	104,21	108,30
Cota XPML11	98,70	105,72
Ganho de capital bruto	3,02%	-10,60%
TIR Bruta (% a.a.) ³	4,79%	-5,79%
Retorno Total Bruto	3,53%	-5,83%
IFIX	-1,47%	-4,73%
Diferença vs IFIX	5,01 p.p	-1,09 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Out-21" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de outubro de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 29 de outubro de 2021.

Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg

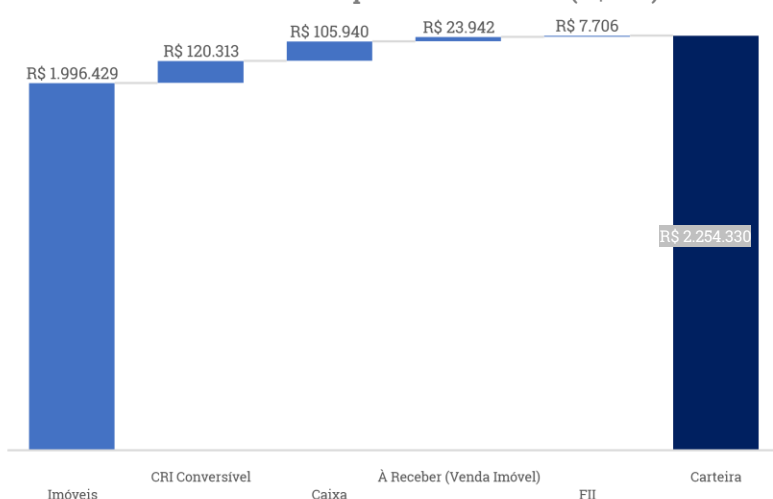
Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fonte: XP Asset Management

Investimento por classe de ativo (R\$ mil)

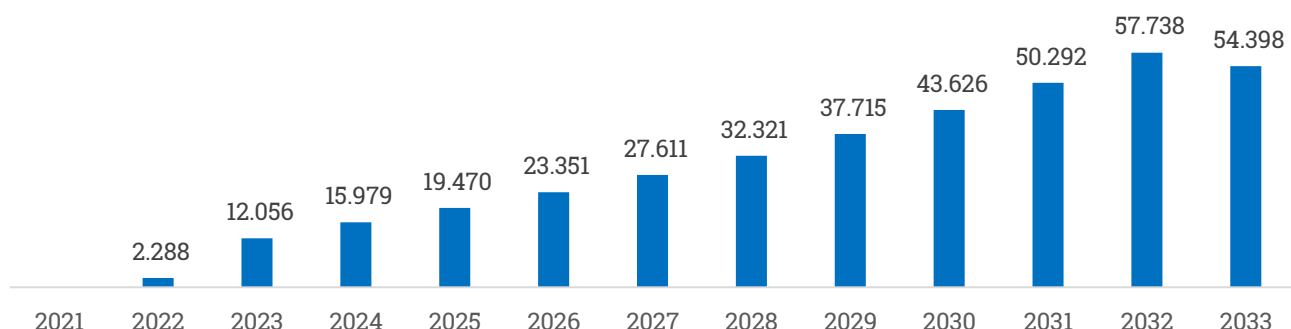


Obrigações do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	144,4	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	154,4	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *

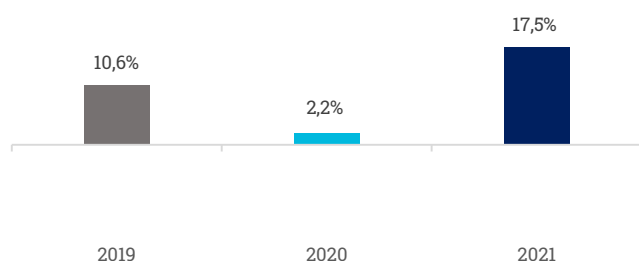
(*) Conforme [Fato Relevante](#) de 24/03/2020, foi feita uma amortização extraordinária e consequentemente negociada uma carência de pagamentos dos CRI por 15 meses. No dia 05/07/2021 foi divulgado [Comunicado ao Mercado](#) onde foi informada nova carência de pagamentos dos CRI por mais 12 meses.

Fluxo de Amortização estimado para a dívida (CRI)¹ consolidada do XP Malls, considerando as duas séries, referentes às aquisições dos shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, realizadas em outubro/2018.

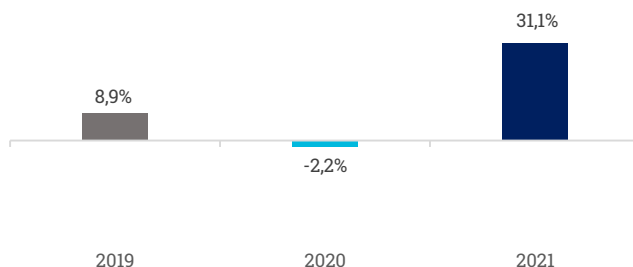


Indicadores Operacionais – Outubro/2021

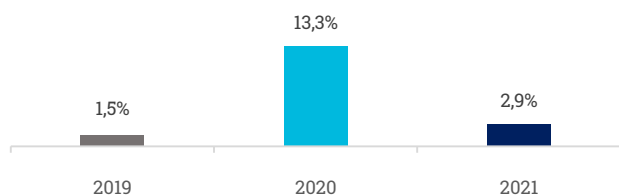
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



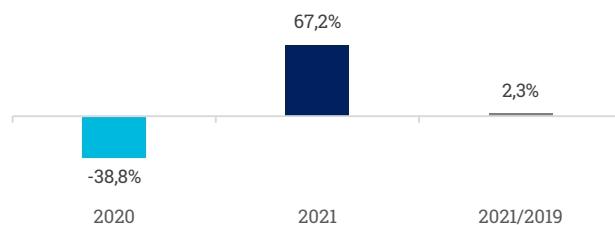
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



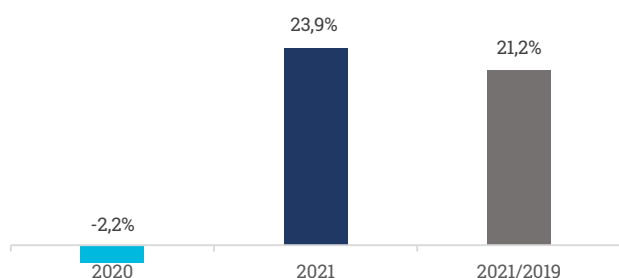
Descontos / Faturamento



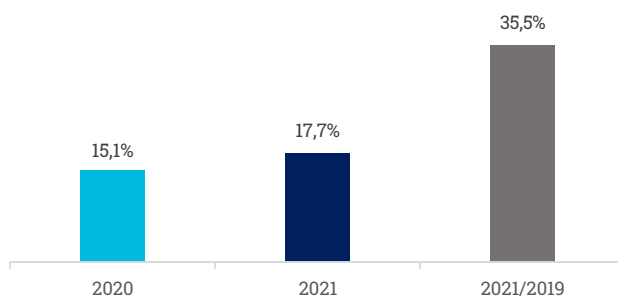
NOI Caixa / m² (variação anual)



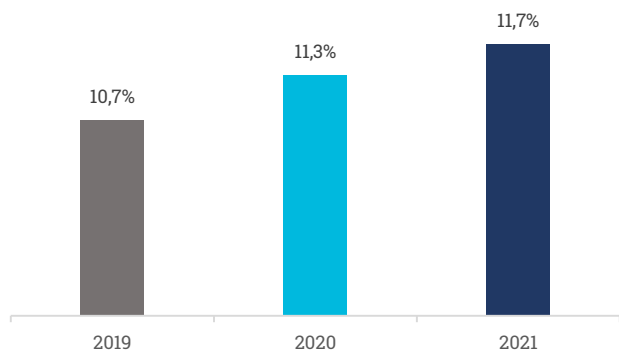
Vendas / m² (variação anual)



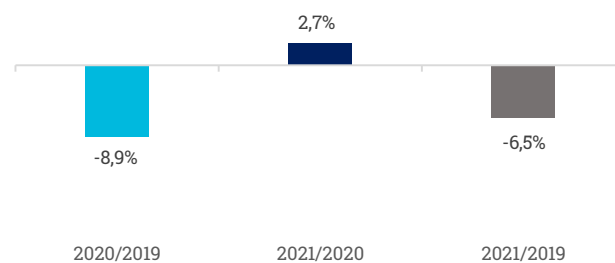
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos

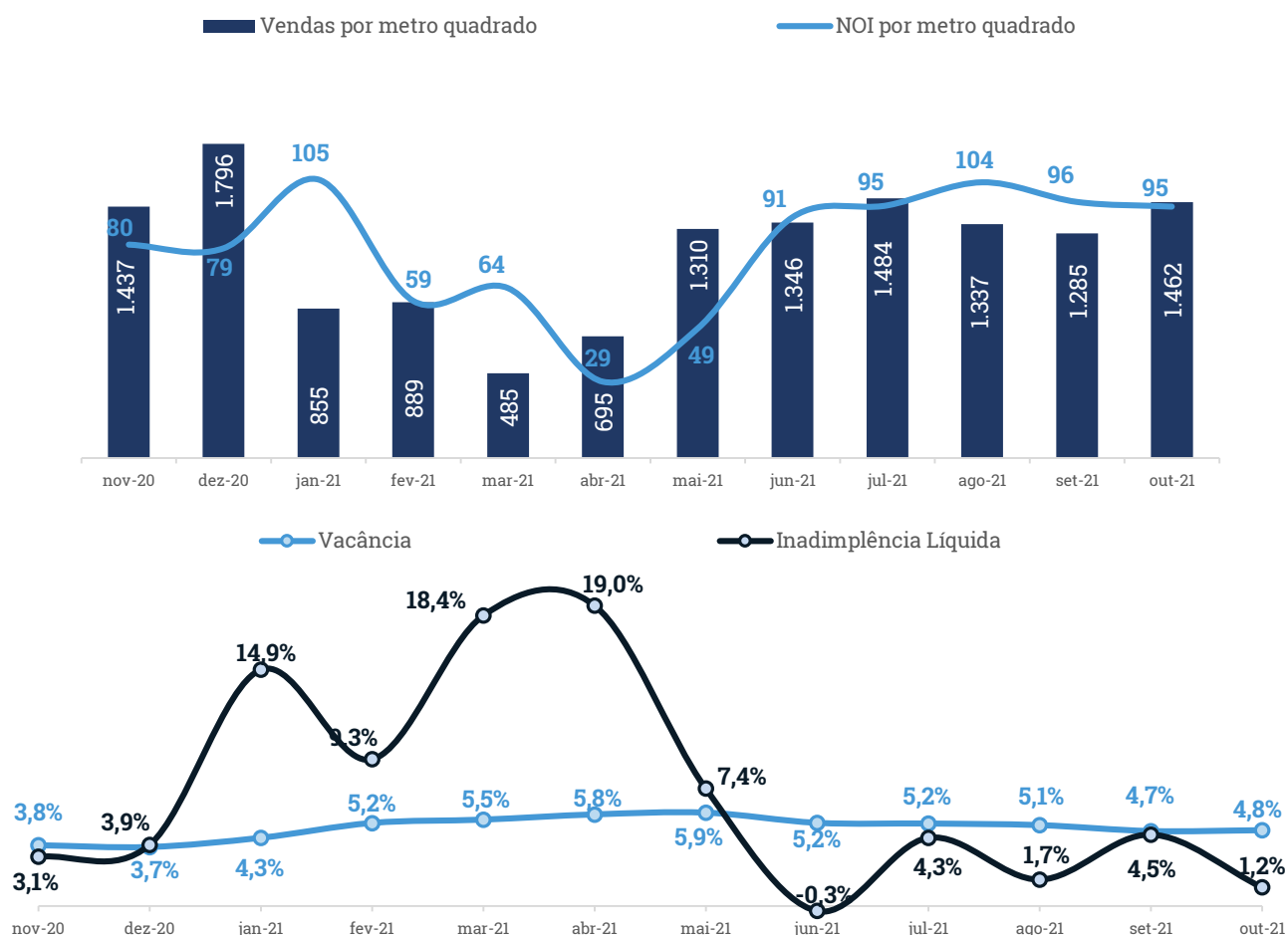


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Out-21	Ano (2021)	12 meses
ABL Total (m²)	369.187	366.380	366.029¹
ABL Próprio (m²)	104.651	103.720	103.570¹
Vendas Totais (R\$)²	560.211.419	4.159.007.087	5.368.669.463
Vendas/m² média (R\$)	1.462	1.115	1.198
NOI Caixa (R\$) médio	9.908.551	8.188.706	8.189.201
NOI Caixa/m² (R\$) médio	95	78	78
Vacância (% ABL) média	4,8%	5,2%	4,9%
Inadimplência Líquida (%)	1,2%	8,0%	7,3%

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 próprio total vago dividido pela ABL próprio 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 primeiro gráfico abaixo 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. Na sequência, apresentamos a evolução da vacância e inadimplência líquida nos últimos 12 meses.



Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/xpmalls

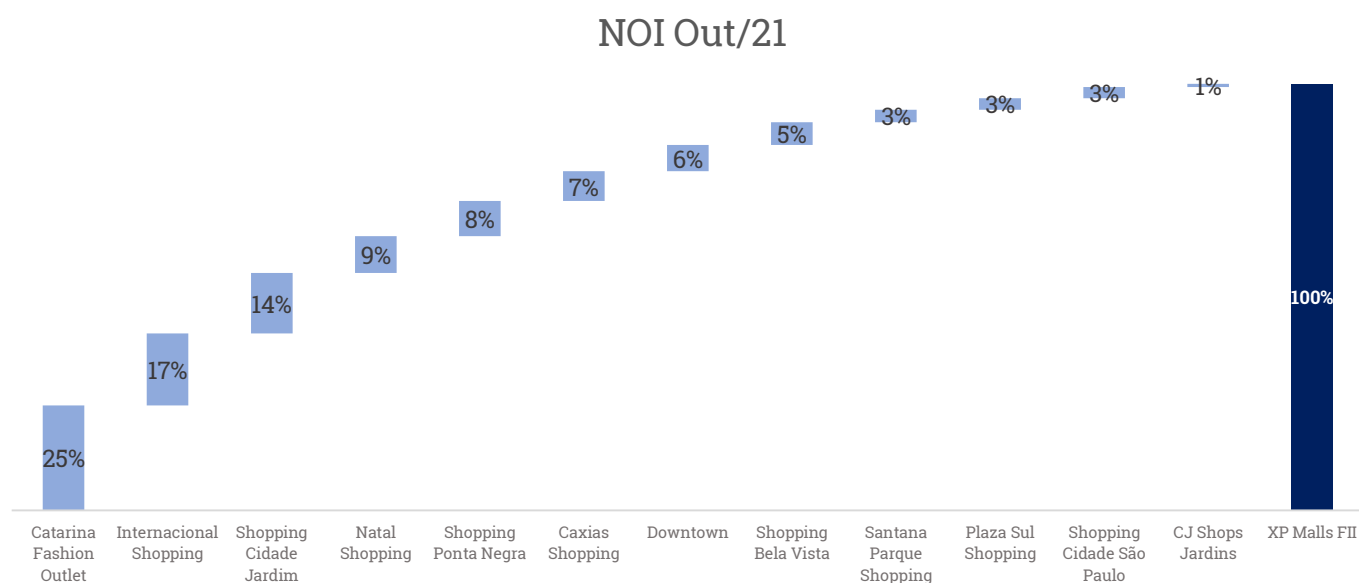
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Shopping Centers

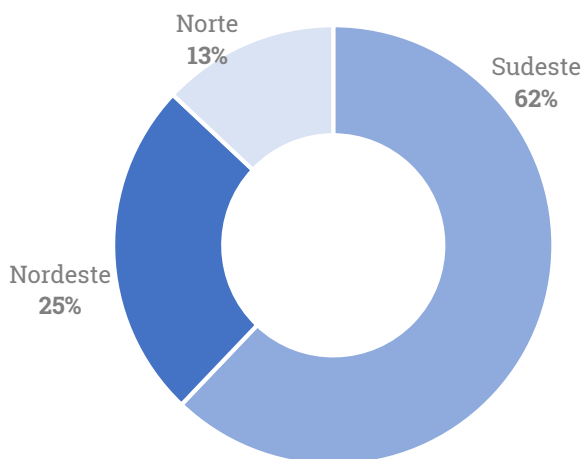
Carteira

Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 369.187 m² e aproximadamente 1.900 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 104.651 m².

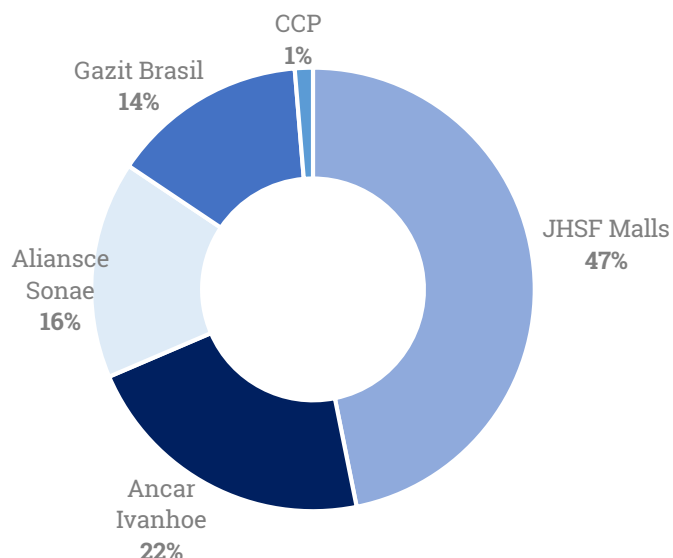
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

São Paulo

São Paulo

Cidade Jardim
Shops



Plaza Sul
Shopping



Shopping Cidade São
Paulo



Shopping Cidade
Jardim



Santana Parque
Shopping



Internacional Shopping



Catarina Fashion
Outlet



Guarulhos

São Roque

Rio de Janeiro

Downtown



Rio de Janeiro

Caxias Shopping



Duque de Caxias

Rio Grande do Norte

Natal Shopping



Natal

Bahia

Shopping Bela
Vista



Salvador

Amazonas

Shopping Ponta
Negra



Manaus

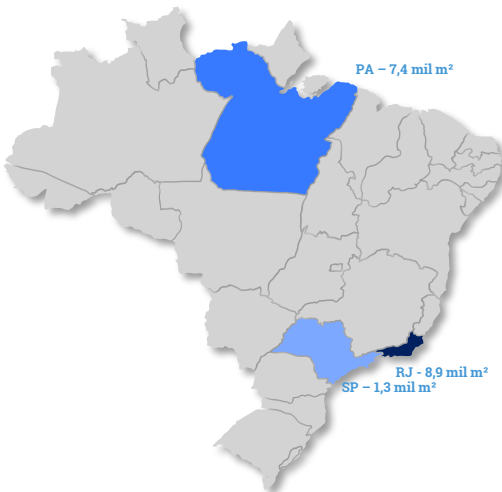
Histórico do Fundo (ABL)

Dez/17



CAXIAS SHOPPING
Aquisição de 35,0% do Caxias Shopping

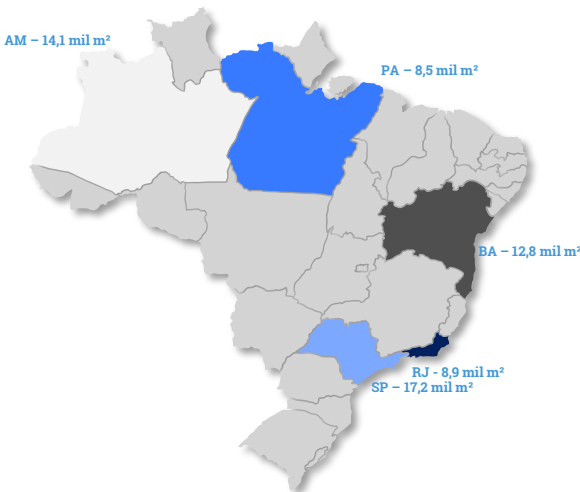
Mar/18



PARQUE SHOPPING BELÉM
Aquisição de 25,0% do Parque Shopping Belém

SHOPPING CIDADE SÃO PAULO
Aquisição de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo

Out/18

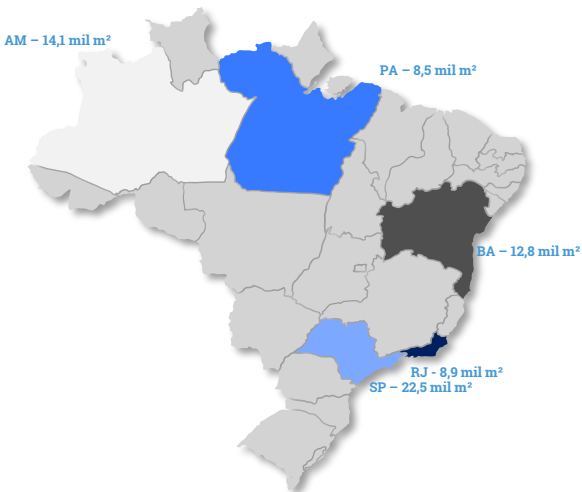


Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF

SHOPPING CIDADE JARDIM
PONTA NEGRA
BELA VISTA

Shopping Cidade Jardim - 16,99%
Catarina Fashion Outlet - 32,00%
Shopping Bela Vista - 24,99%
Shopping Ponta Negra - 39,99%

Abr/19

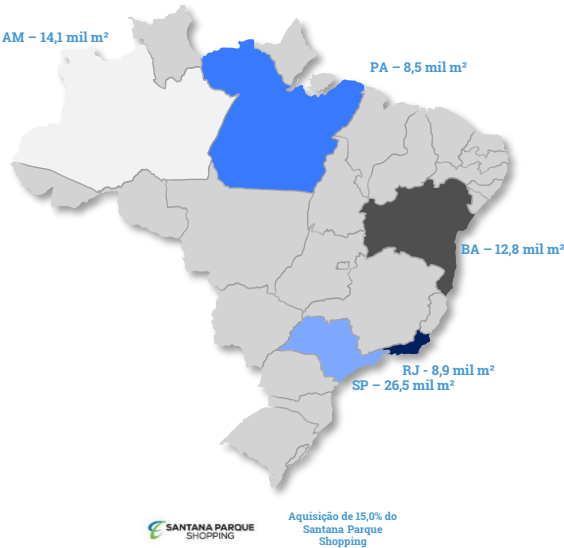


catarina

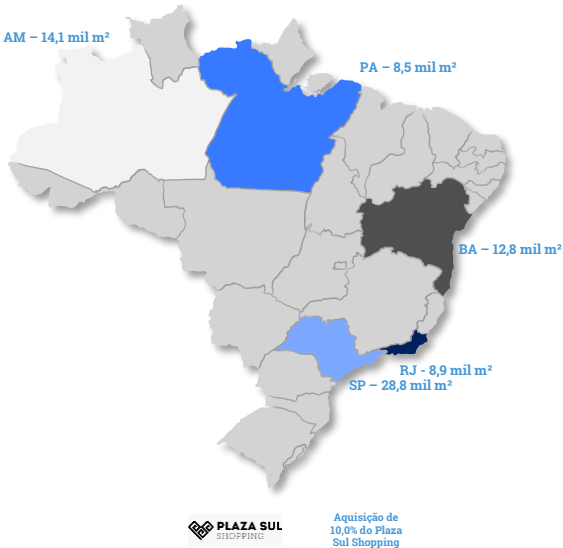
Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet

Histórico do Fundo (ABL)

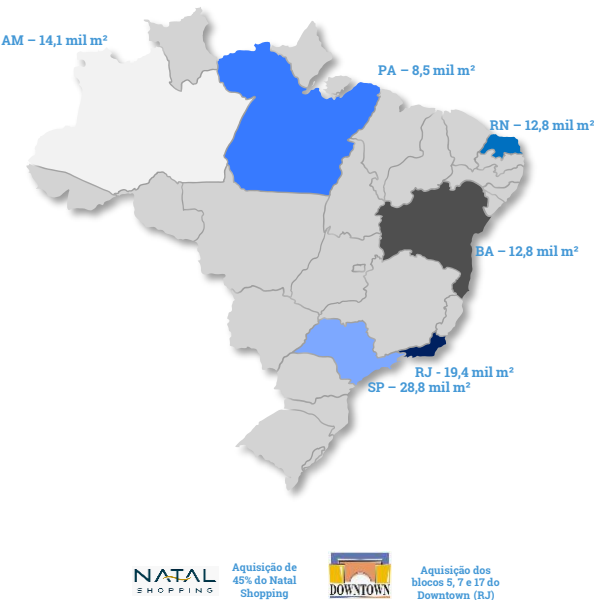
Mai/19



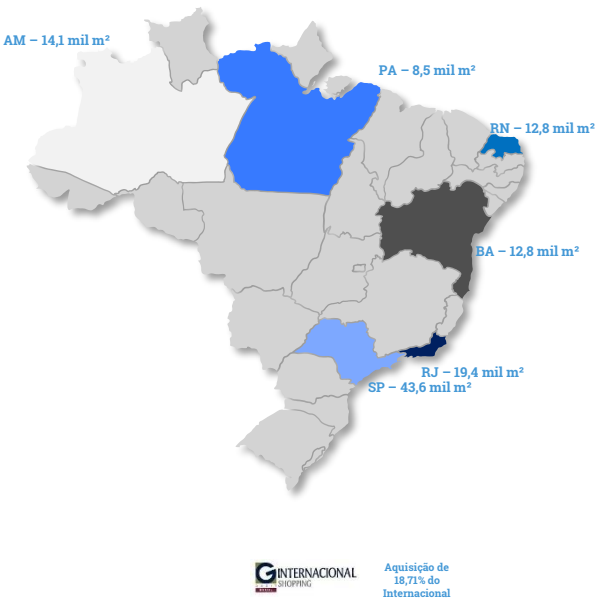
Ago/19



Out/19

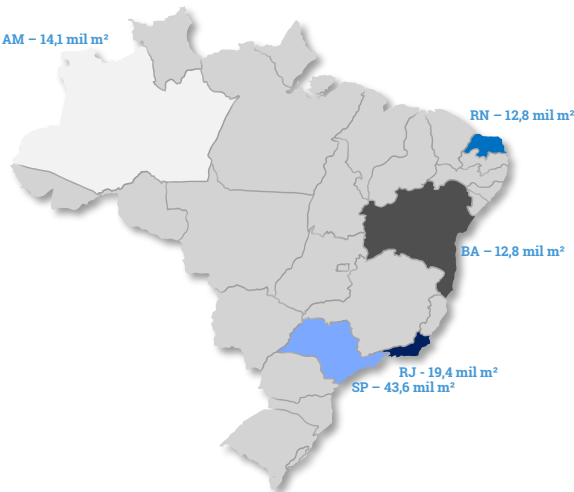


Jan/20



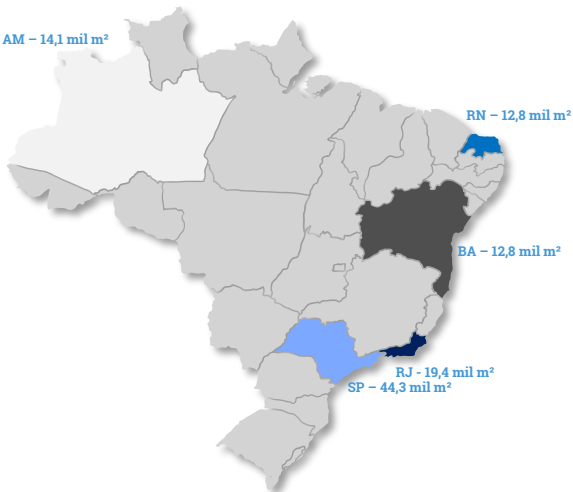
Histórico do Fundo (ABL)

Out/20



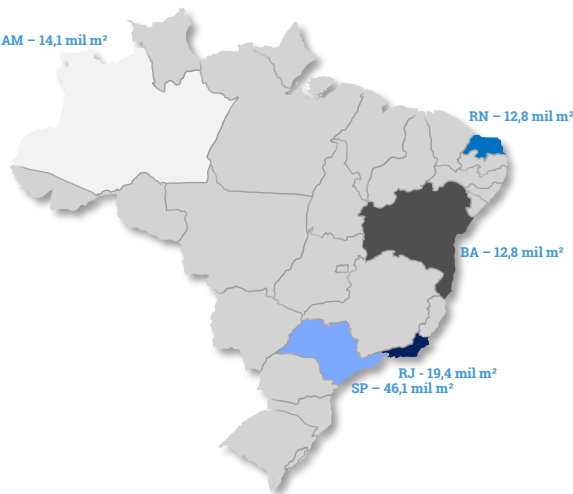
Alienação de 25,0%
do Parque
Shopping Belém

Dez/20



Aumento de participação
de 1,19% do Internacional
Shopping

Jun/21



Aquisição de 30% do
CJ Shops Jardins

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: **39,99%**
Inauguração: **2012**

Manaus, AM

Shopping Ponta Negra

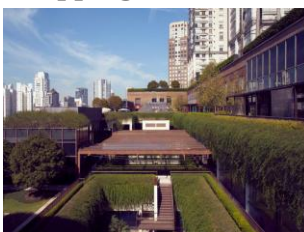


Av. Coronel Teixeira, 5705

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**

São Paulo, SP

CJ Shops Jardins



Rua Haddock Lobo, 1626

Administrador: **JHSF**
ABL Total: **6.000 m²**
Qtde. lojas: **68**
Participação: **30,00%**
Inauguração: **2020**

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**

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