



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\$ 2.038.009.811

Quantidade Cotistas:

252.569

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

Em 2020, o setor de shopping centers foi duramente afetado pela crise do COVID-19, assim como a maior parte dos empresários brasileiros do setor de varejo. As perspectivas de uma recuperação mais rápida acabaram sendo surpreendidas por uma segunda onda muito dura que ceifou vidas e obriga, a cada semana, os shoppings do portfólio do Fundo a revisarem os orçamentos inicialmente planejados para 2021.

No caso do XP Malls, o mês de dezembro acabou sendo marginalmente pior que novembro, principalmente pelo fechamento nos últimos dias do ano dos shoppings em São Paulo. No caso do Catarina Fashion Outlet, o impacto foi pior pois fechou nos dois últimos finais de semana de 2020, justamente dois dos melhores finais de semana que o shopping tem a cada ano. Neste momento, os números são muito relevantes, mas mais que isso são as vidas perdidas, o desemprego em alta, a crise econômica e a perspectiva de recuperação. Espera-se que o 2º semestre seja de uma recuperação forte, vindo de um 1º semestre que deverá ser difícil.

Neste mês, perdemos o superintendente do Shopping Downtown para esta cruel doença. Fica nosso agradecimento por todo o serviço prestado, o trabalho árduo, a alegria de todo dia e um desejo para que sua família tenha paz e serenidade para lidar com esta tão dolorosa perda.

Distribuição de Rendimentos

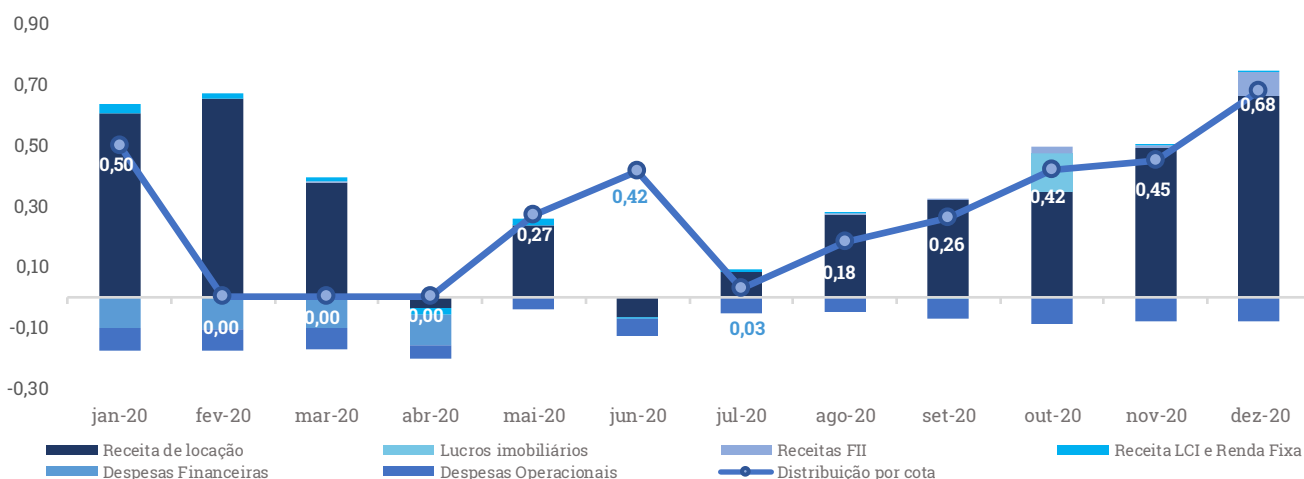
No dia 15/01/21 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,67830424¹ por cota, com pagamento em 22/01/21 para os detentores de cotas em 15/01/21.

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	Dez-20	4º Trimestre	12 meses
Receitas²	13.558.438	31.666.796	77.646.630
Receita Imobiliária	12.040.426	27.329.477	71.883.987
Lucro Imobiliário	0	2.281.078	2.281.078
Receitas FII	1.443.919	1.942.984	2.356.332
Receita Renda Fixa	74.093	113.257	1.125.233
Despesas³	-1.447.107	-4.473.154	-21.387.248
Despesas Operacionais	-1.447.107	-4.473.154	-13.929.139
Despesa Financeira	-	-	-7.458.110
Resultado	12.111.332	27.193.643	56.259.381
Rendimento distribuído	12.350.348	28.191.033	58.325.706
Distribuição média / cota	0,68	0,52	0,27

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,67830424. 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).

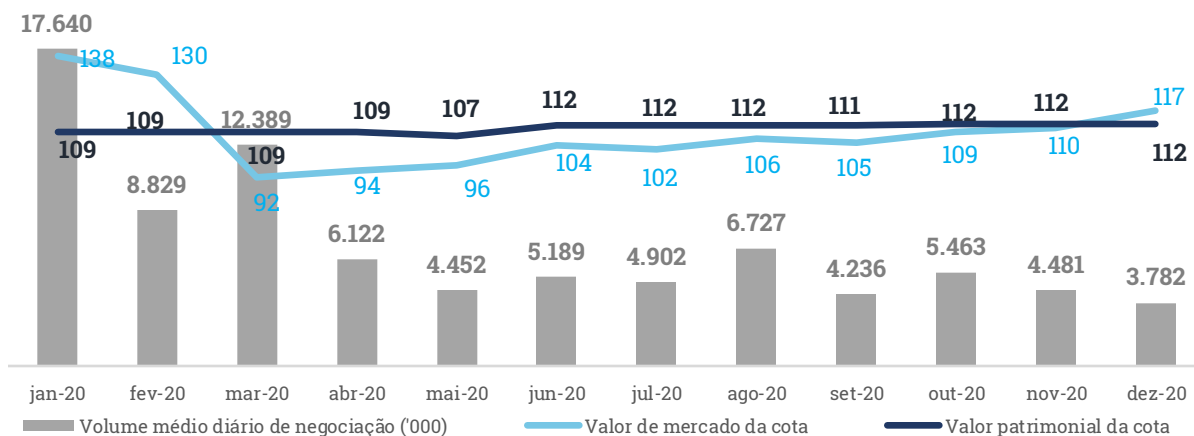
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro¹ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 788 mil negociações, movimentando um volume R\$ 92 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 4,9 milhões, foi 17% acima do volume médio diário do mês anterior e notáveis 72% abaixo do volume de janeiro/20.

A cota encerrou o mês de janeiro/21 a R\$ 114,42.

XP Malls FII	Jan-21	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	92.337.809	1.474.805.083
Número de Negócios	787.802	13.882.451
Giro (% do total de cotas)*	4,3%	76,2%
Valor de mercado	R\$ 2.083.323.089	
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.

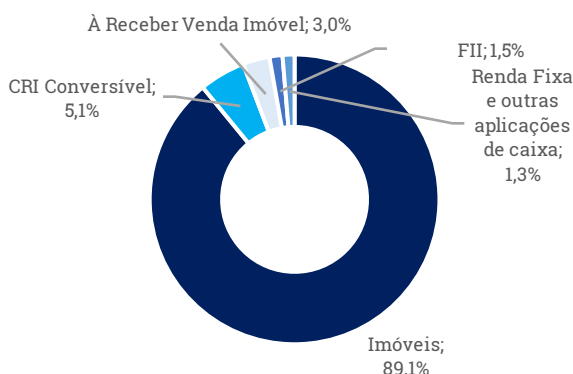
XP Malls FII	Dez-20 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.038.009.811	2.007.799.731
Valor Patrimonial da Cota	111,93	110,27
Cota XPML11	116,73	108,67
Ganho de capital bruto	5,73%	-14,80%
TIR Bruta (% a.a.) ³	10,57%	-12,69%
Retorno Total Bruto	6,31%	-12,07%
IFIX	2,17%	-0,59%
Diferença vs IFIX	4,14%	-11,48%

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Dez-20" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de dezembro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de dezembro de 2020.

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

Portfólio

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



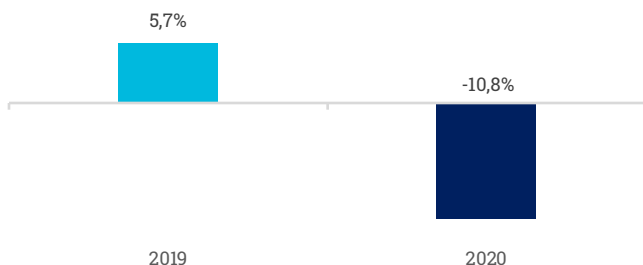
Fonte: XP Asset Management

O XP Malls encerrou o ano de 2020 com 94,2% de participações de seus ativos em imóveis ou em ativos financeiros que serão convertidos em imóveis, como o caso do CRI Conversível.

Em janeiro/21, o XP Malls concluiu a venda da maior parte de sua posição em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e recebeu a segunda parcela da venda do Parque Shopping Belém, o que fará com que a distribuição dos ativos do Fundo aumente sensivelmente em caixa, em contrapartida à diminuição em FII e À Receber Venda Imóvel.

Indicadores Operacionais – Dezembro/2020

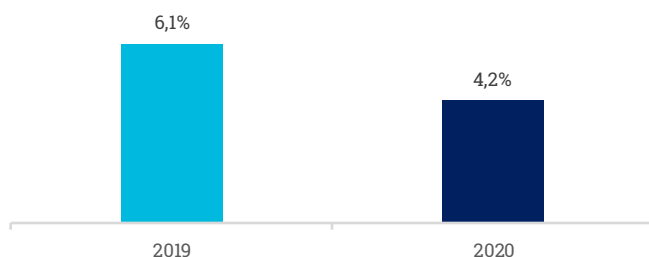
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



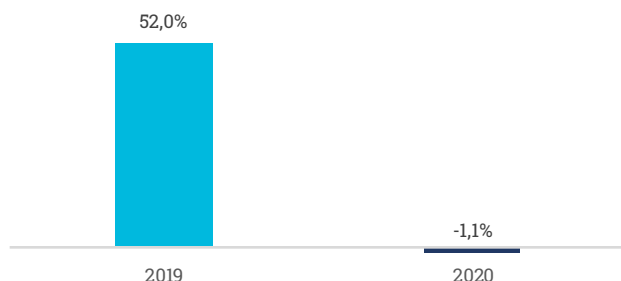
Descontos / Faturamento



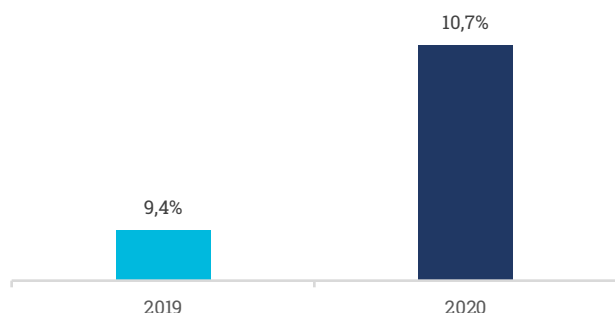
Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



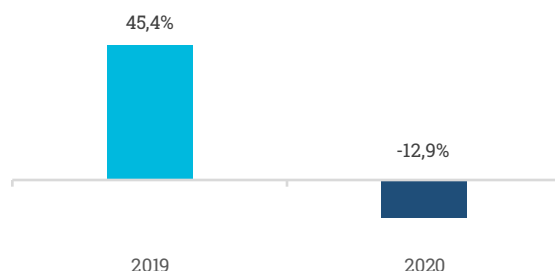
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos

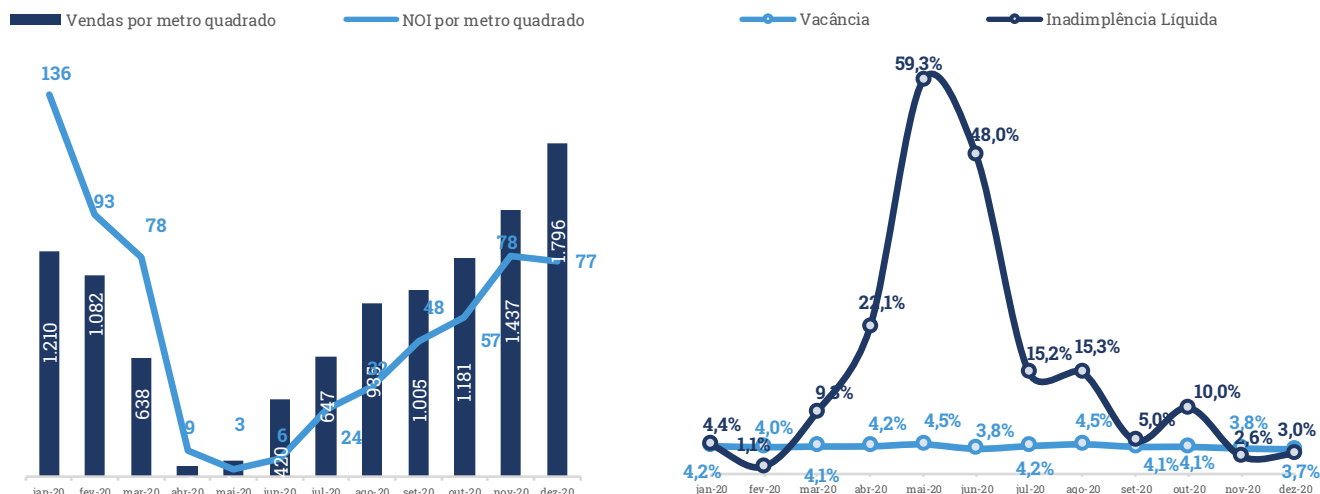


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Dez-20	12 meses
ABL Total (m ²)	364.278	393.561 ¹
ABL Próprio (m ²)	103.274	109.693 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	685.202.641	4.178.761.964
Vendas Totais/m ² média (R\$)	1.796	874
NOI Caixa (R\$) médio	7.902.066	5.809.357
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	77	53
Vacância (% ABL) média	3,7%	4,1%
Inadimplência Líquida (%)	3,0%	11,8%

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.



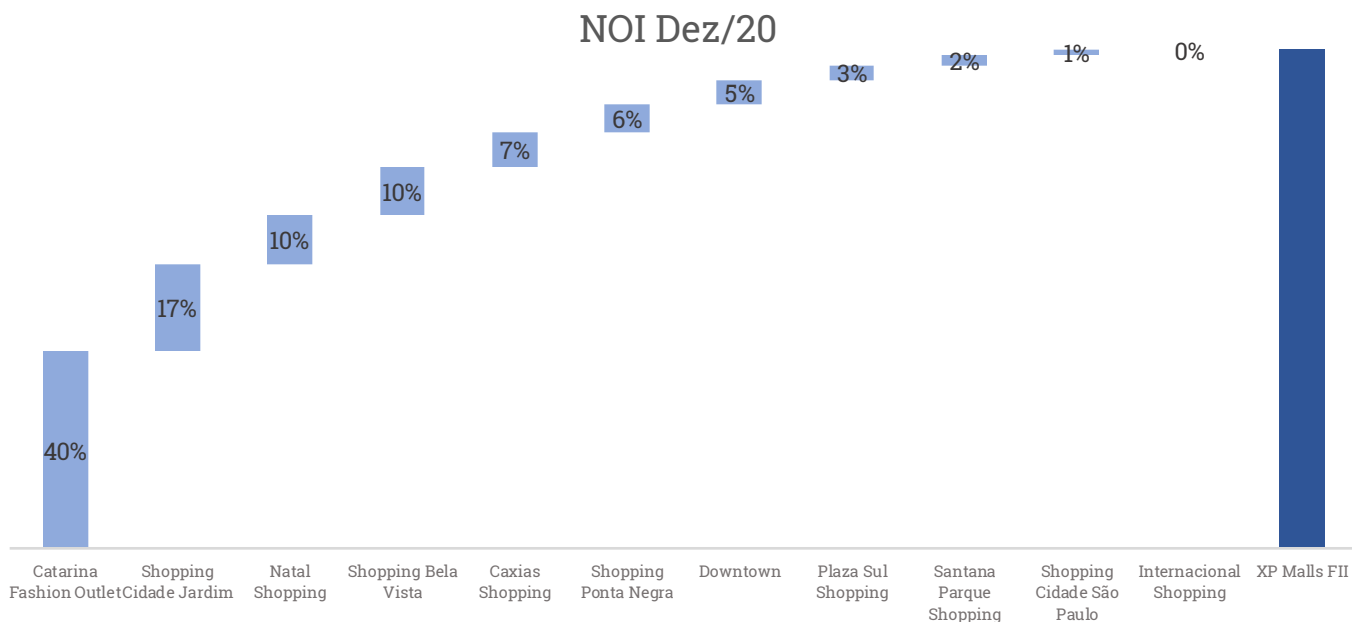
Fonte: XP Asset Management

Shopping Centers

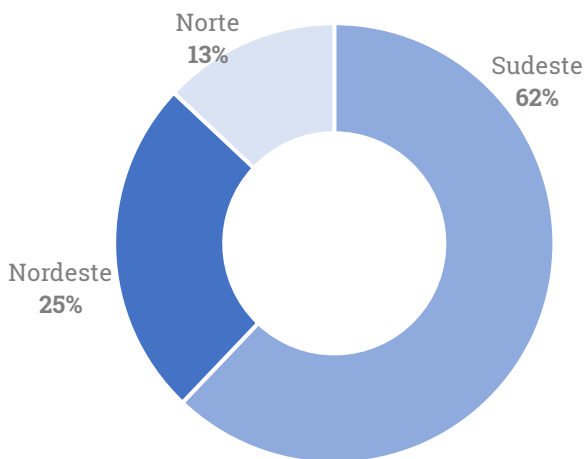
Carteira

Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12* *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 364.278 m² e aproximadamente 1.800 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 103.274 m².

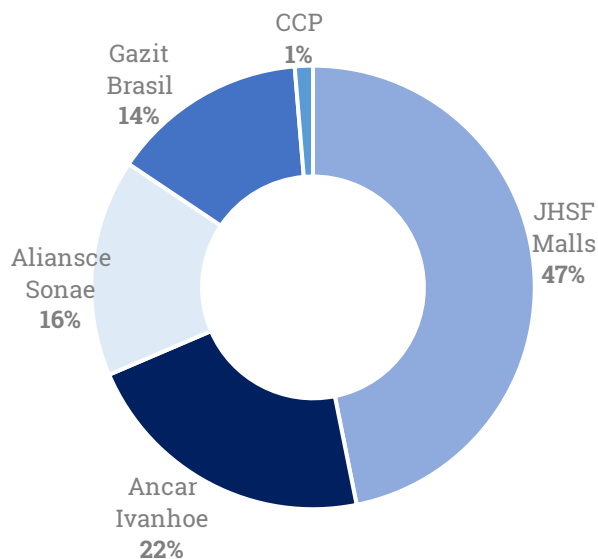
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers 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

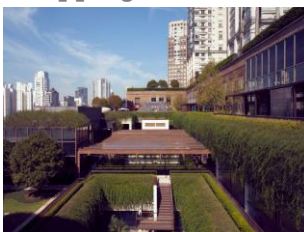


Av. Coronel Teixeira, 5705

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

Natal Shopping (RN)

Shopping Bela Vista (BA)

Shopping Ponta Negra (AM)

Caxias Shopping (RJ)

Downtown (RJ)

Catarina Fashion Outlet (SP)

Internacional Shopping (SP)

Santana Parque Shopping (SP)

Cidade Jardim Shops* (SP)

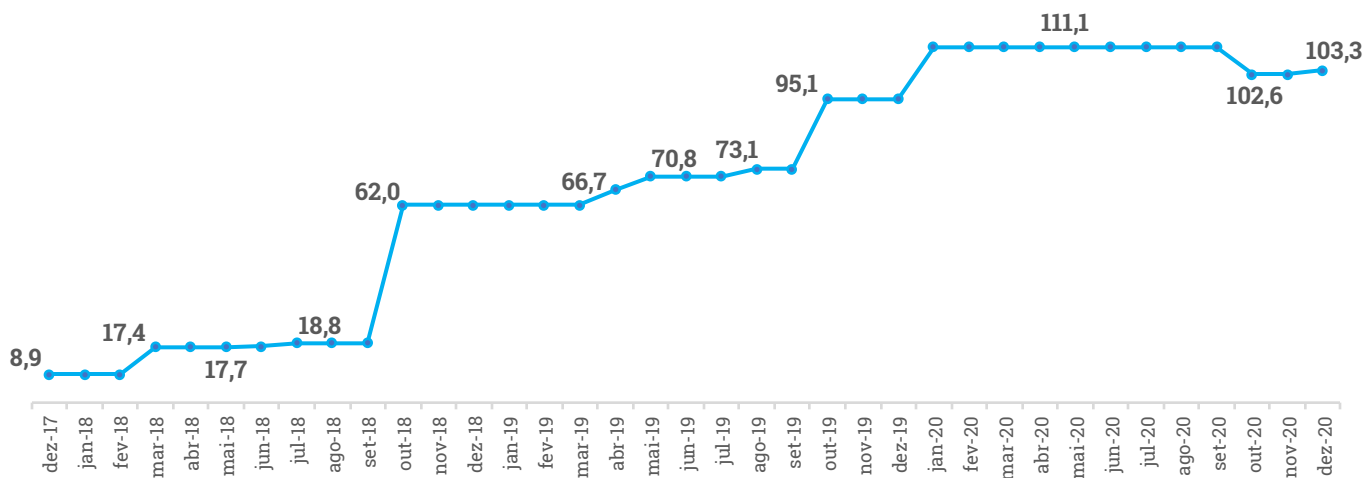
Shopping Cidade Jardim (SP)

Shopping Cidade São Paulo (SP)

Plaza Sul Shopping (SP)

**Inaugurado em novembro/20*

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 GARANTIDOR 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

