



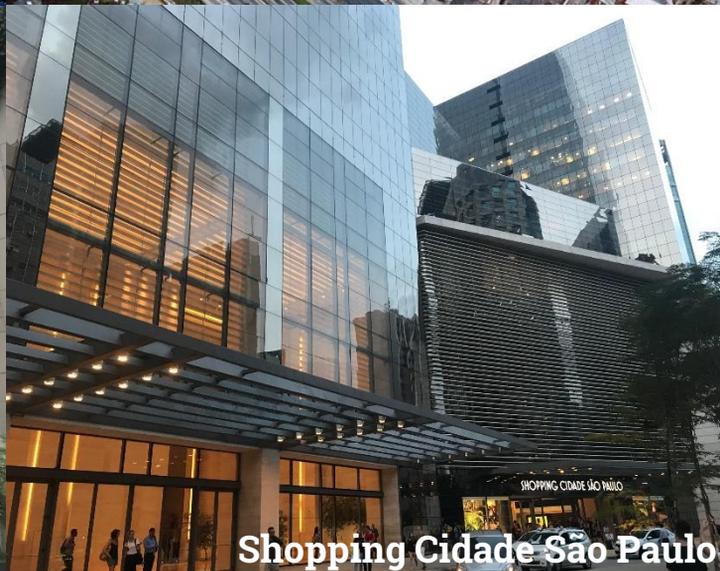
Catarina Fashion Outlet



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\$ 1.902.325.463,75

Quantidade Cotistas:

254.950

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

Após uma sequência de meses em franca recuperação, iniciada em maio, logo após a reabertura dos shoppings pós-segunda onda do COVID-19, em agosto/21 o varejo no Brasil foi afetado principalmente pelo cenário macroeconômico. Na linha do que tem sido comunicado pelo XP Malls e demais participantes da indústria de shoppings, o setor segue em recuperação, com diminuição da vacância dos portfólios, um nível alto de comercialização das lojas, descontos e inadimplência em queda e principalmente com vendas em ascensão.

No portfólio do XP Malls, todos os indicadores operacionais apontam para uma recuperação. As Vendas por m² tiveram aumento de 11,0% comparado a agosto/19 e os indicadores de SSS (Vendas Mesmas Lojas) e SSR (Alugueis Mesmas Lojas) cresceram, respectivamente, 35,1% e 50,6%. Este último número mantém sua tendência de crescimento, alavancado pela diminuição dos descontos, que já em agosto/21 atingiram 3,5% sobre o faturamento do mês, um número bem próximo do nível visto antes da pandemia.

Neste relatório, conforme solicitado por cotistas que acompanham mais ativamente as divulgações do Fundo, mantivemos as informações sobre as expansões que estão sendo feitas no portfólio do Fundo (slide 4), assim como mais detalhes sobre o CRI Conversível que compõe o portfólio do XP Malls (slide 5).

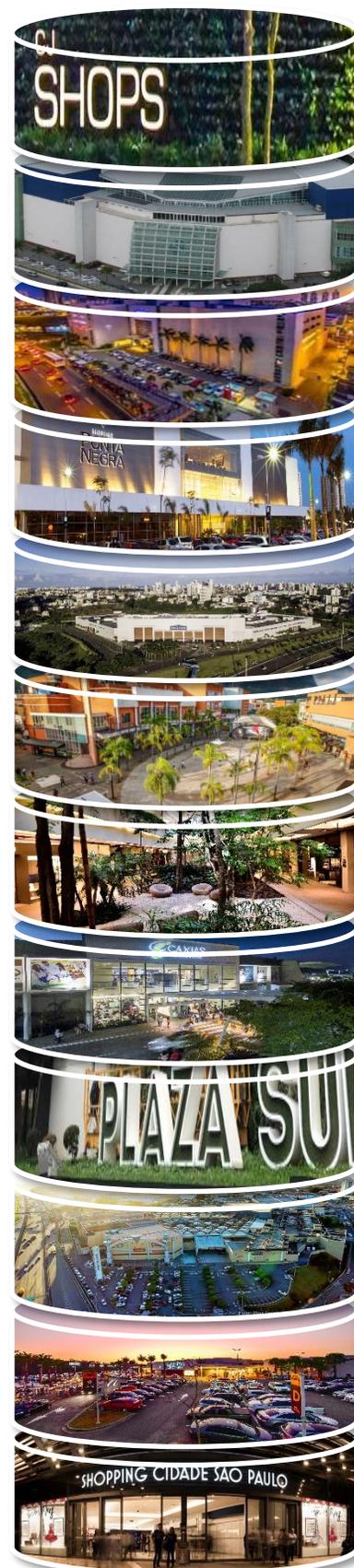
Distribuição de Rendimentos

No dia 17/09/21 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,57¹ por cota, com pagamento em 24/09/21 para os detentores de cotas em 17/09/21.

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	Ago-21	Ano	12 meses
Receitas²	11.234.104	69.004.358	106.490.368
Receita Imobiliária	10.840.773	57.996.899	91.168.557
Lucro Imobiliário	0	8.371.005	10.652.082
Receitas FII	64.830	1.523.256	3.549.177
Receita Renda Fixa	328.501	1.113.198	1.120.552
Despesas³	-1.443.839	-11.278.472	-16.894.864
Despesas Operacionais	-1.443.839	-11.278.472	-16.894.864
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	9.790.266	57.725.886	89.595.504
Rendimento distribuído	10.378.379	57.172.125	90.097.155
Distribuição média / cota	0,57	0,39	0,41

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,57. 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).



Highlights – Expansões do Portfólio

Projeto

Capex

TIR esperada

Previsão de Conclusão

Catarina Fashion Outlet



Deck Park e Expansão de ABL

R\$ 33,4 mm

37,69% a.a.

Dez/22

Shopping Cidade Jardim



¹Deck Park, ²Expansão e ³Hotel Fasano

R\$ 22,0 mm

33,44% a.a.

¹Ago/21, ²Nov/21 e ³Mar/23

Internacional Shopping



Deck Park

R\$ 35,5 mm

N/A

Jun/22

Highlights – CRI CJ Shops Faria Lima



O XP Malls é detentor de um **CRI conversível** em participação no **CJ Shops Faria Lima**, sendo esse um mall que ainda será construído por parte da JHSF, em uma das esquinas mais *premium* da cidade de São Paulo capital, a **Rua Leopoldo Couto de Magalhães** e a **Avenida Faria Lima**.

O projeto terá cerca de **11.000 m²** de **ABL** e a participação exata do fundo no ativo ainda encontra-se em negociação comercial com a **JHSF**. Mais detalhes serão abordados futuramente, conforme o desenvolvimento do projeto

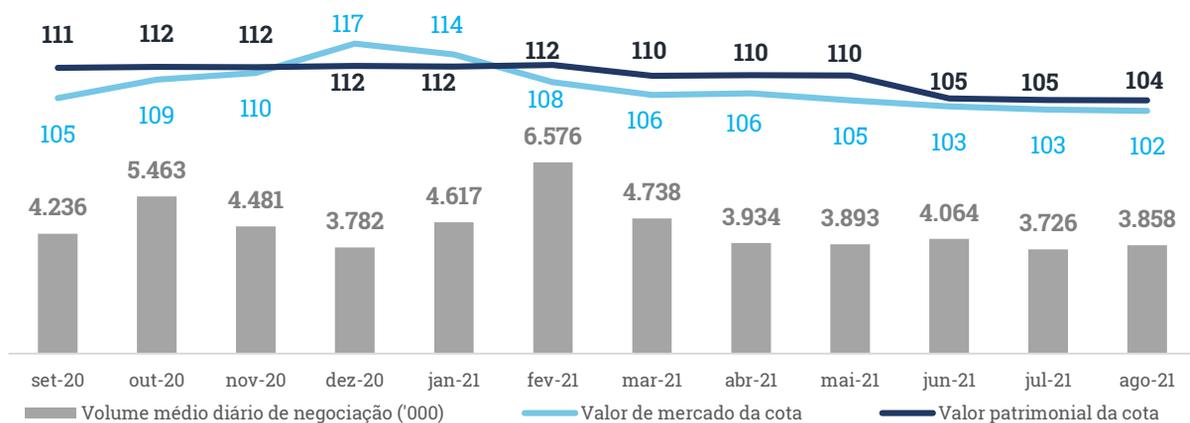
Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses



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 869 mil negociações, movimentando um volume de R\$ 85 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 4,0 milhões, foi 6,0 % acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de setembro/21 a R\$ 95,80.

XP Malls FII	Set-21	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	85.847.115	1.110.016.742
Número de Negócios	869.916	10.348.042
Giro (% do total de cotas)*	4,8%	56,8%
Valor de mercado	1.744.296.031	
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.

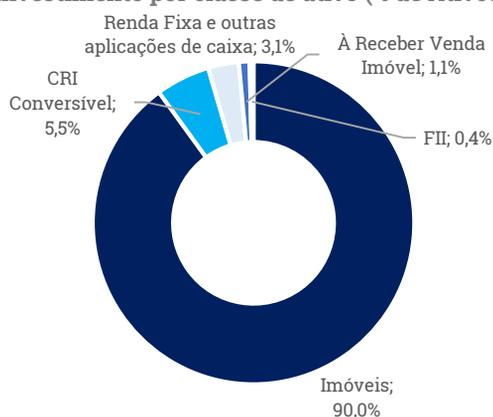
XP Malls FII	Ago-21 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	1.902.325.464	1.993.993.993
Valor Patrimonial da Cota	104,48	109,51
Cota XPML11	102,28	107,34
Ganho de capital bruto	-0,21%	-2,57%
TIR Bruta (% a.a.)³	5,77%	-0,07%
Retorno Total Bruto	0,34%	2,25%
IFIX	-2,62%	-1,61%
Diferença vs IFIX	2,96 p.p	3,86 p.p

¹ Valor de fechamento. ² Média do período. ³ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Ago-21" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 31 de agosto de 2020, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de agosto de 2021.

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

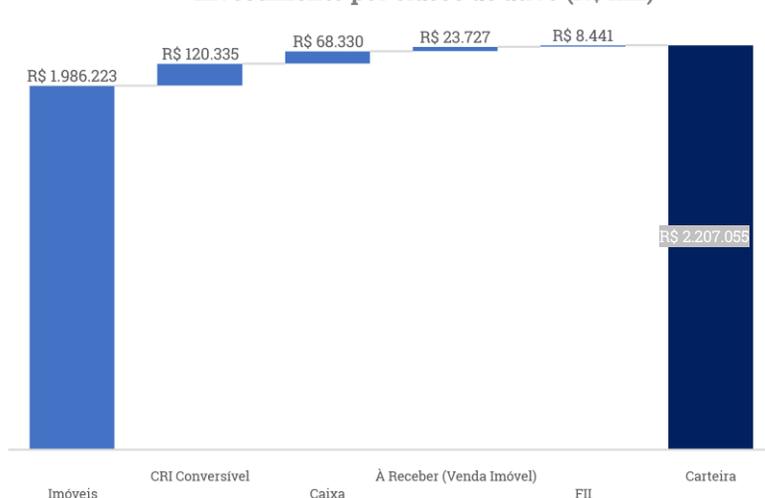
Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fonte: XP Asset Management

Investimento por classe de ativo (R\$ mil)

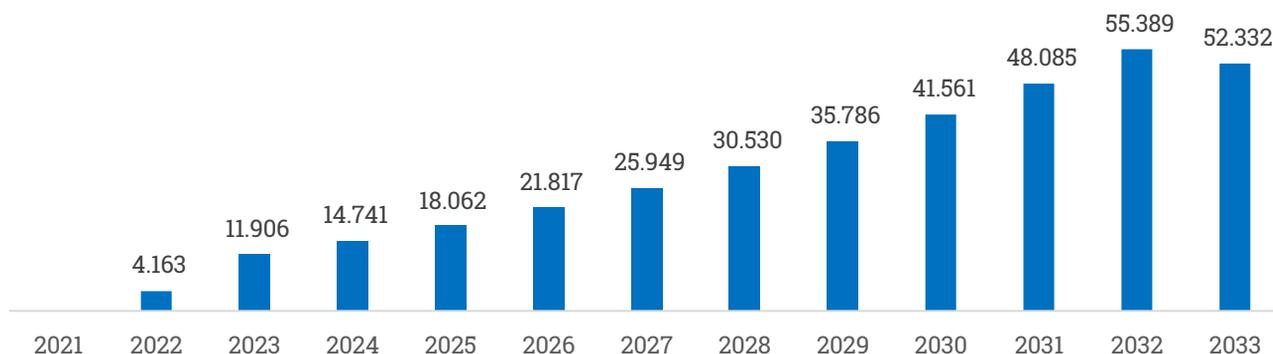


Obrigações do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	142,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	152,4	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *

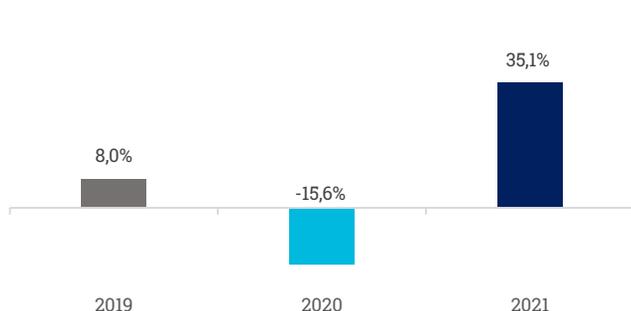
(*) Conforme [Fato Relevante](#) de 24/03/2020, foi feita uma amortização extraordinária e conseqüentemente negociada uma carência de pagamentos dos CRI por 15 meses. No dia 05/07/2021 foi divulgado [Comunicado ao Mercado](#) onde foi informada nova carência de pagamentos dos CRI por mais 12 meses.

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.

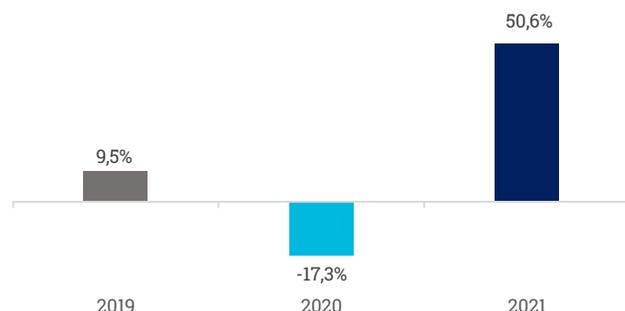


Indicadores Operacionais – Agosto/2021

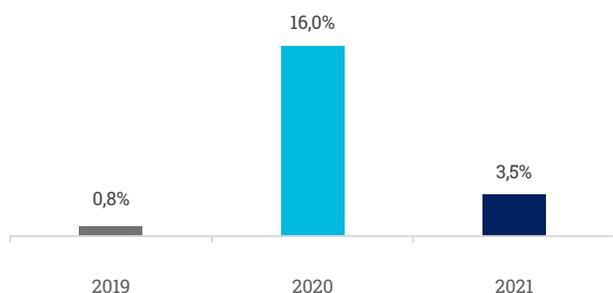
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



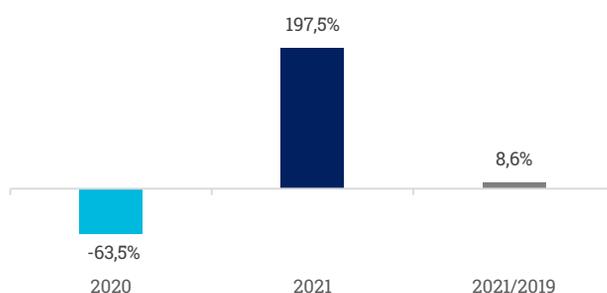
Descontos / Faturamento



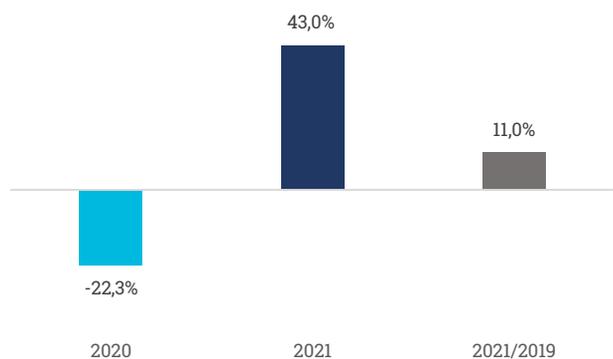
NOI Caixa / m² (variação anual)



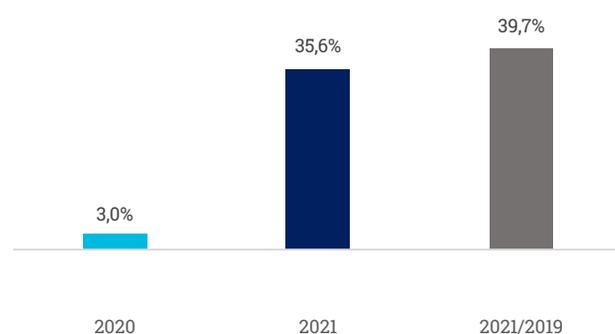
Vendas / m² (variação anual)



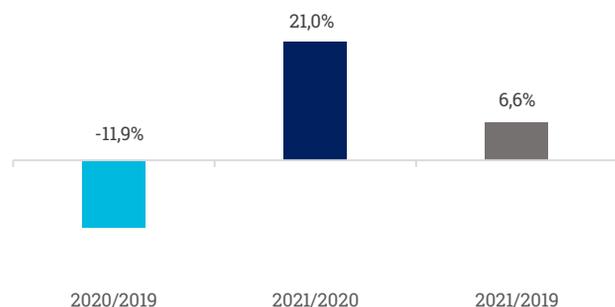
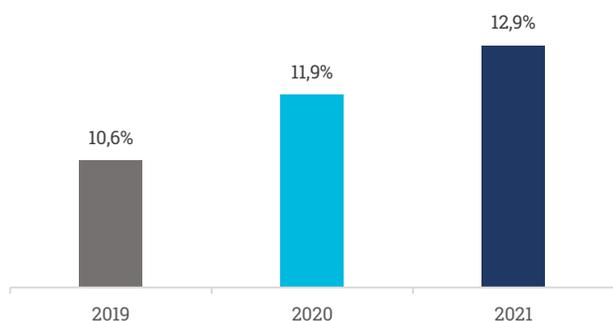
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos

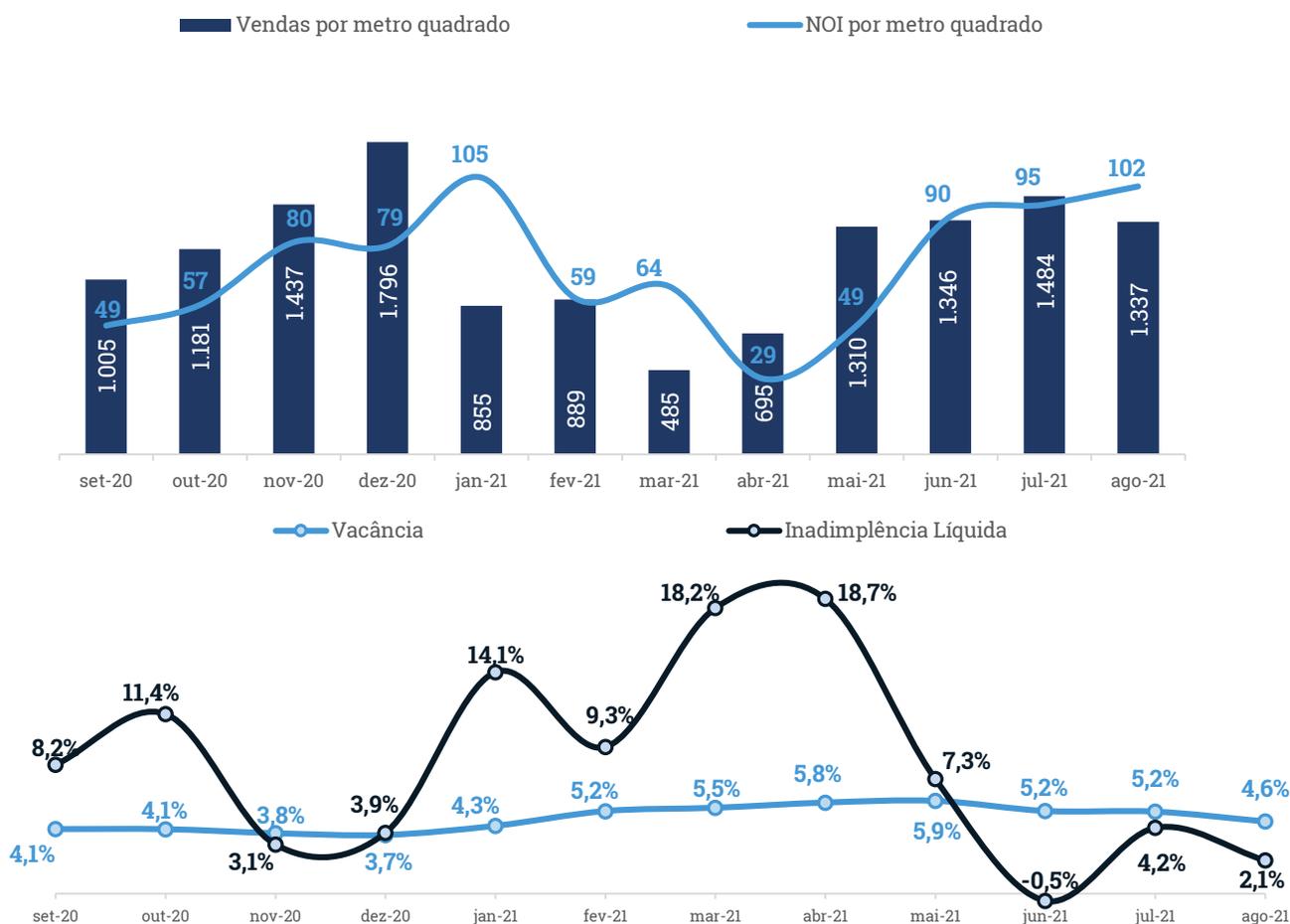


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Ago-21	Ano (2021)	12 meses
ABL Total (m ²)	364.590	365.098	370.688 ¹
ABL Próprio (m ²)	103.327	103.481	104.639 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	505.759.643	3.116.882.782	5.203.146.308
Vendas Totais/m ² média (R\$)	1.370	1.062	1.168
NOI Caixa (R\$) médio	10.627.639	7.686.471	7.495.671
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	102	74	71
Vacância (% ABL) média	4,6%	5,2%	4,8%
Inadimplência Líquida (%)	11,0%	9,8%	8,7%

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 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

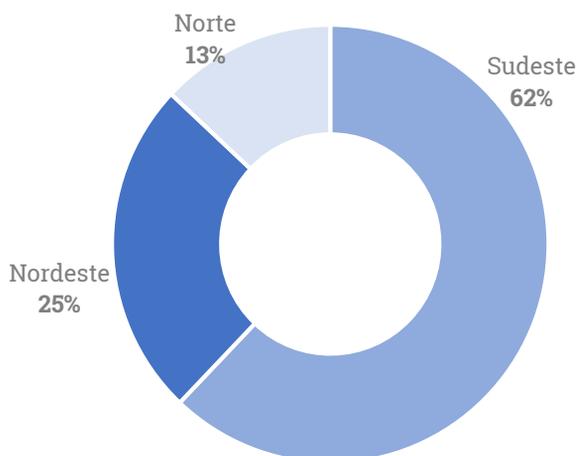
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 364.547 m² e aproximadamente 1.800 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 103.313 m².

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

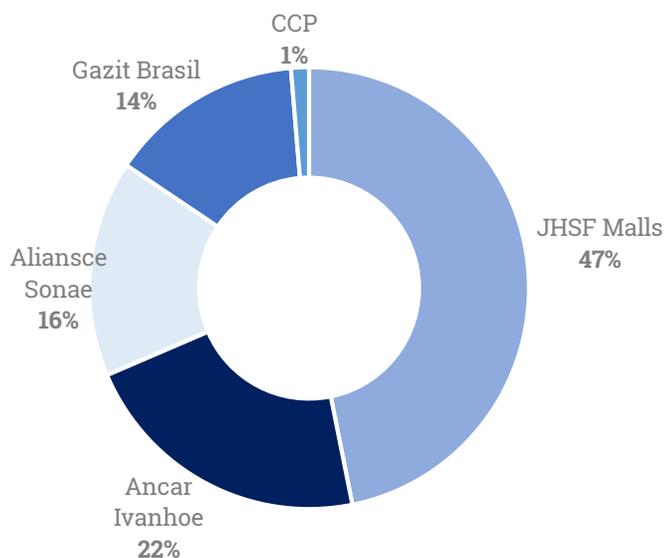
NOI Ago/21



Diversificação Regional (% de ABL)



Diversificação por administradores (% de ABL)



Shopping Centers do Portfólio – Presença nacional

São Paulo

Cidade Jardim Shops



Plaza Sul Shopping



Shopping Cidade São Paulo



Shopping Cidade Jardim



Santana Parque Shopping



São Paulo

Internacional Shopping



Catarina Fashion Outlet



Guarulhos

São Roque

Rio de Janeiro

Downtown



Caxias Shopping



Rio de Janeiro

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

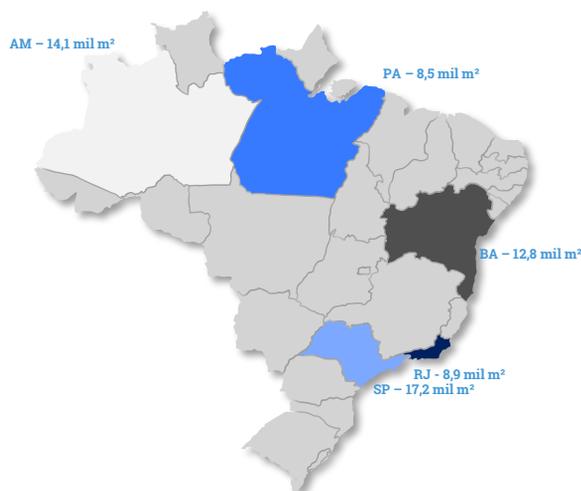
Mar/18



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

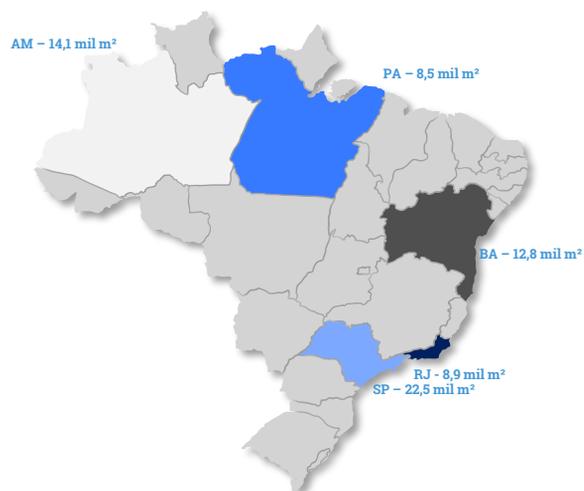


Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF



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

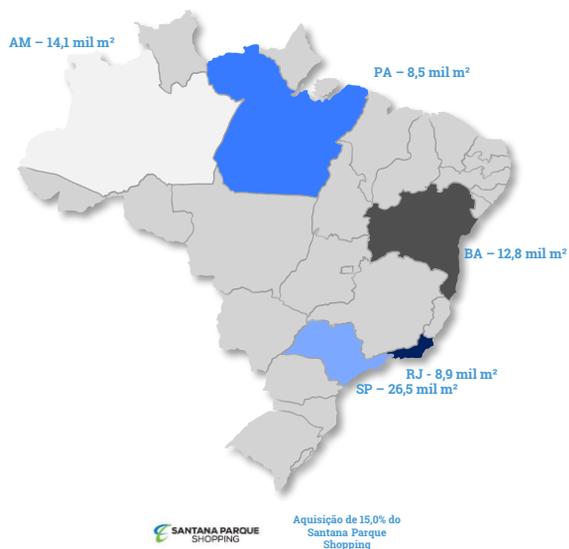
Abr/19



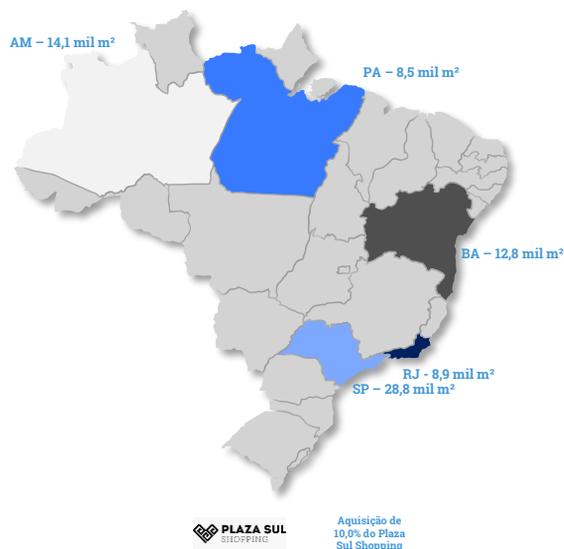
Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet

Histórico do Fundo (ABL)

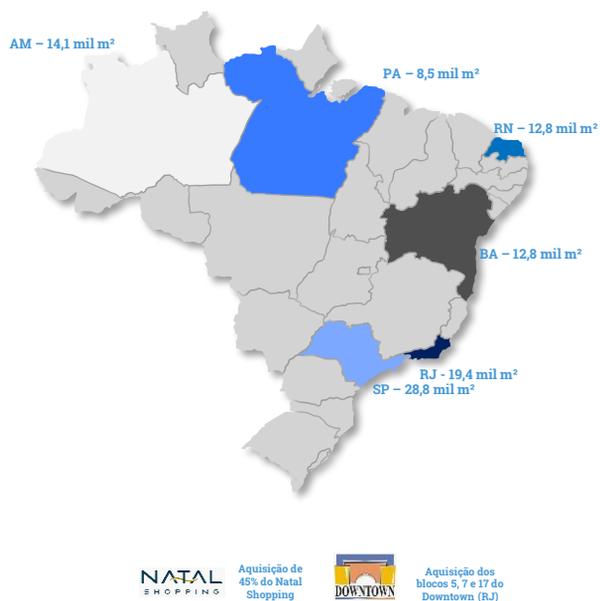
Mai/19



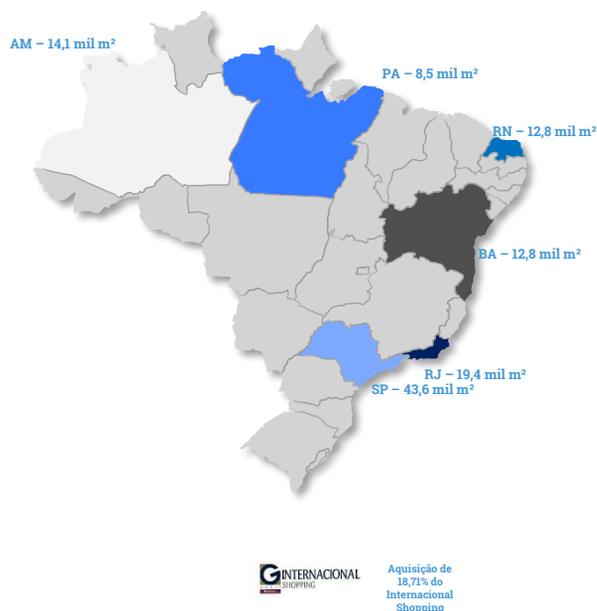
Ago/19



Out/19

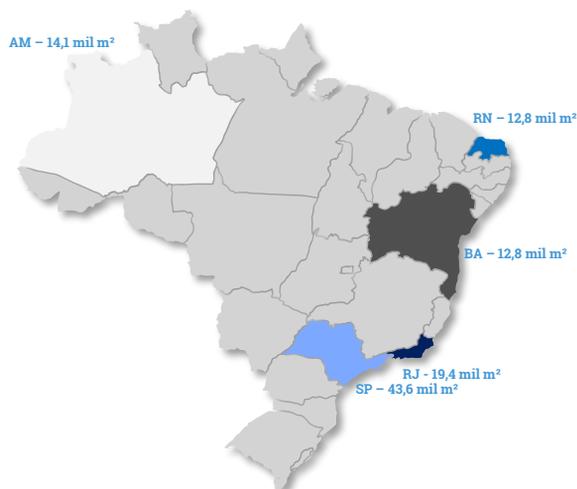


Jan/20



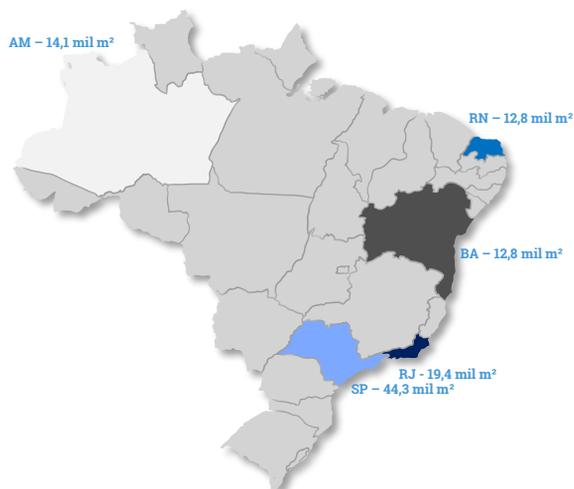
Histórico do Fundo (ABL)

Out/20



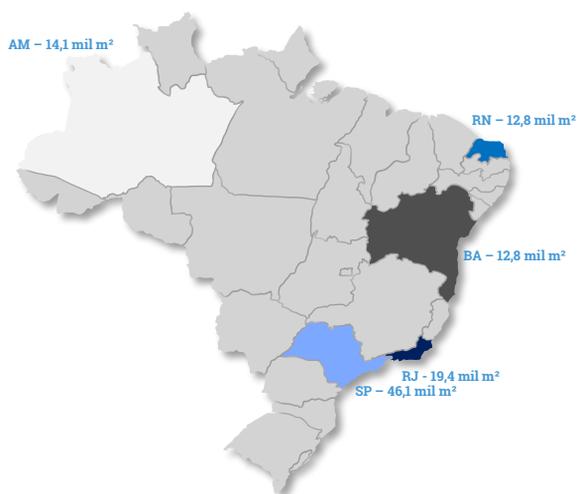
Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém

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: **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**

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



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária