



### 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\$ 2.032.313.129

#### Quantidade Cotistas:

248.221

#### 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

A dinâmica que temos vivido com a pandemia do COVID-19 torna a evolução desta crise muito acelerada e, a cada mês, novas perspectivas surgem, sejam elas mais otimistas ou pessimistas. No final do ano, a expectativa que teríamos uma Black Friday forte seguida por um Natal de recuperação não se confirmou e em novembro voltamos a ver queda no número de Vendas Mesmas Lojas (SSS), -3,2%, comparado ao ano anterior.

Alguns shoppings do portfólio têm se recuperado de forma mais acelerada que outros, sendo o Shopping Cidade Jardim o maior destaque do portfólio seguido pelo Catarina Fashion Outlet. Aos poucos, shoppings que vinham sofrendo muito voltam a gerar resultado, como o Natal Shopping (último a reabrir suas portas no final de julho) e Shopping Bela Vista. Outros têm demonstrado uma resiliência importante neste momento, como o Caxias Shopping e o Internacional Guarulhos.

Outro aspecto que tem sido constante neste momento de recuperação é a volatilidade do resultado. Enquanto num mês conseguimos recuperar uma inadimplência relevante criada durante a crise, no mês subsequente é necessário um aporte nos condomínios que acaba impactando severamente o resultado. Com isso, grande parte do ganho de capital da venda do Parque Shopping Belém foi consumido em novembro, restando R\$ 0,01/cota para distribuição no último mês do ano referente à venda do shopping.

### Distribuição de Rendimentos

No dia 16/12/20 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,4500000<sup>1</sup> por cota, com pagamento em 23/12/20 para os detentores de cotas em 16/12/20.

Conforme previsto em regulamento, o Fundo deverá distribuir no semestre 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	Nov-20	Ano	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>9.140.766</b>	<b>64.088.191</b>	<b>80.173.424</b>
Receita Imobiliária	8.945.836	59.843.561*	74.707.655
Lucro Imobiliário	0	2.281.078	2.281.078
Receitas FII	123.997	912.413	912.413
Receita LCI/ Renda Fixa	70.933	1.051.140	2.272.279
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-1.435.753</b>	<b>-19.940.142</b>	<b>-22.960.743</b>
Despesas Operacionais	-1.435.753	-12.482.032	-13.763.216
Despesa Financeira	-	-7.458.110	-9.197.528
<b>Resultado</b>	<b>7.705.013</b>	<b>44.148.049*</b>	<b>57.212.681</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>8.193.457</b>	<b>45.975.357</b>	<b>57.082.044</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,45</b>	<b>0,23</b>	<b>0,26</b>

<sup>1</sup> Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,45. <sup>2</sup>Receitas 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. <sup>3</sup>Despesas 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). \*Foi reconhecido um impacto de R\$ 2,8 milhões referente a aporte de inadimplência condominial durante o ano de 2020 que ainda não tinha sido pago aos condomínios. Isso gerou impacto na receita imobiliária acumulada do ano e no resultado. Saldo acumulado não distribuído é de R\$ 239.016,74 ou R\$ 0,01/cota.

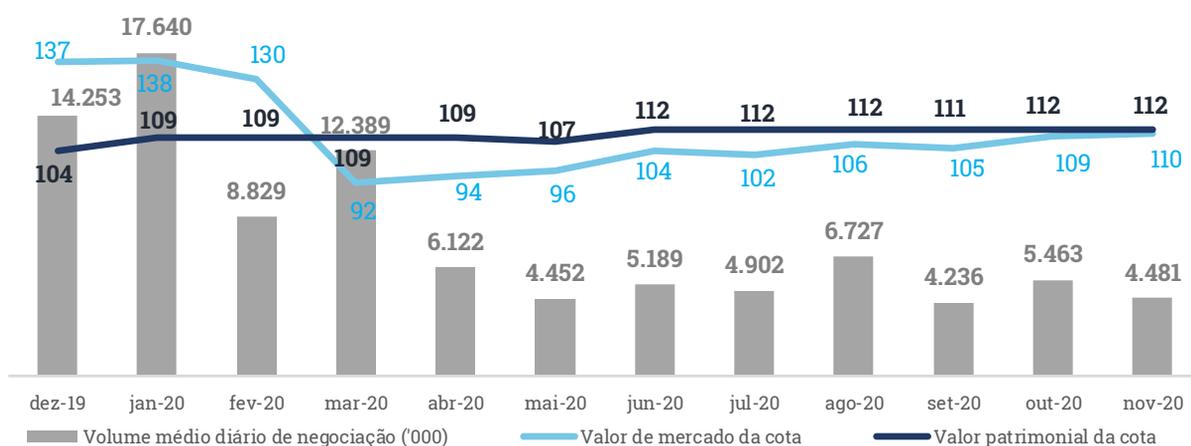
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>1</sup> 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. A cota fechou o ano de 2020 a R\$ 116,73.

No mês, ocorreram 735 mil negociações, movimentando um volume R\$ 83 milhões.

A liquidez média diária, de R\$ 4,2 milhões, foi 7% abaixo do volume médio diário do mês anterior e notáveis 73% abaixo do volume de dezembro/19. No ano de 2020, o volume total negociado foi 1% abaixo do volume de 2019.

XP Malls FII	Dez-20	12 meses
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%
<b>Volume negociado R\$</b>	83.201.921	1.770.549.002
<b>Número de Negócios</b>	734.941	15.835.045
<b>Giro (% do total de cotas)*</b>	4,0%	87,0%
<b>Valor de mercado</b>	R\$ 2.125.382.837	
<b>Quantidade de cotas</b>	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.

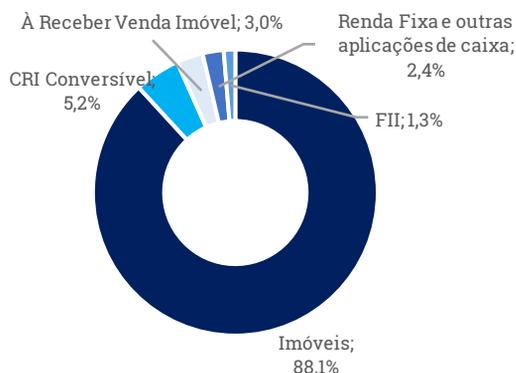
XP Malls FII	Nov-20 <sup>1</sup>	12 meses <sup>2</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	2.032.313.129	1.995.435.174
Valor Patrimonial da Cota	111,62	109,59
Cota XPML11	110,40	110,35
Ganho de capital bruto	1,28%	-10,24%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>3</sup>	8,77%	-7,81%
Retorno Total Bruto	1,69%	-6,96%
IFIX	1,52%	-2,70%
Diferença vs IFIX	0,17%	-4,26%

<sup>1</sup> Valor de fechamento. <sup>2</sup> Média do período. <sup>3</sup> Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "Nov-20" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e 30 de novembro de 2019, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2020.

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

## Portfólio

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



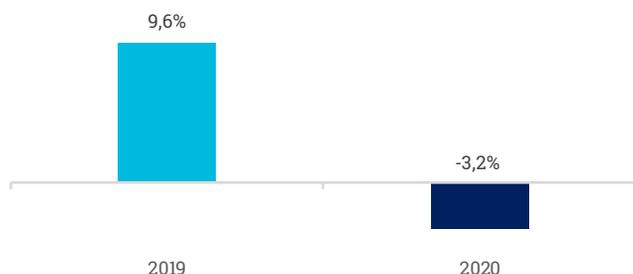
Fonte: XP Asset Management

No mês de outubro/20 o XP Malls anunciou a venda do Parque Shopping Belém, a primeira venda de uma participação em shopping feita pelo Fundo.

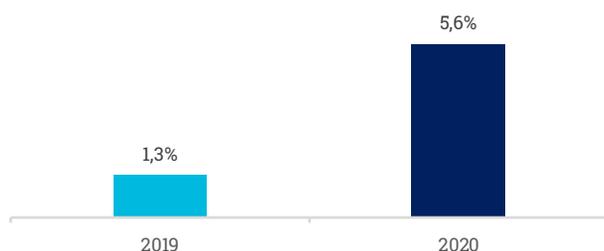
A transação será paga em 4 parcelas e em 2020 foi recebida apenas a primeira, referente a 16% do total. Em janeiro/21, julho/21 e janeiro/22, serão recebidas as outras parcelas corrigidas pelo CDI, todas de 28% do preço. Com isso, a linha de "À receber venda imóvel" cairá a cada início de semestre com o consequente aumento da posição em caixa, até que novas alocações em imóveis sejam feitas pelo Fundo.

## Indicadores Operacionais

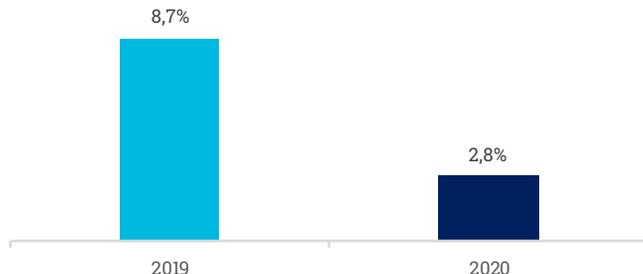
### Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



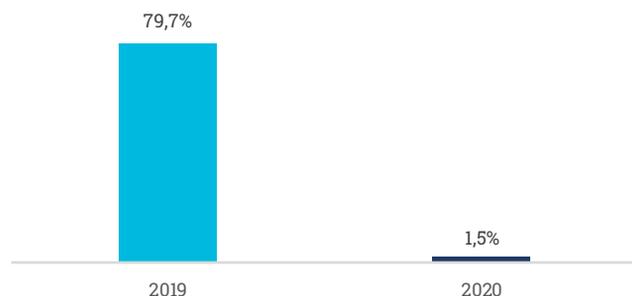
### Descontos / Faturamento



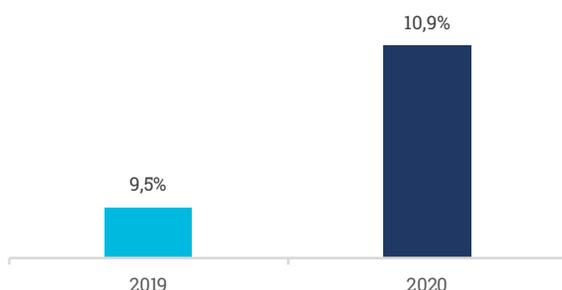
### Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



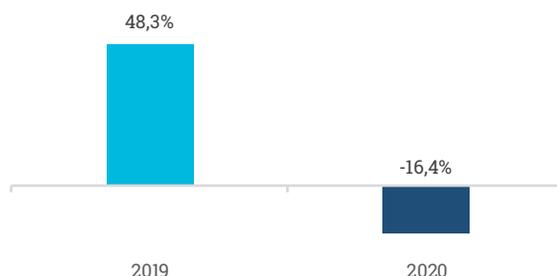
### Vendas Totais (variação anual)



### Custo de ocupação médio



### Fluxo de Veículos

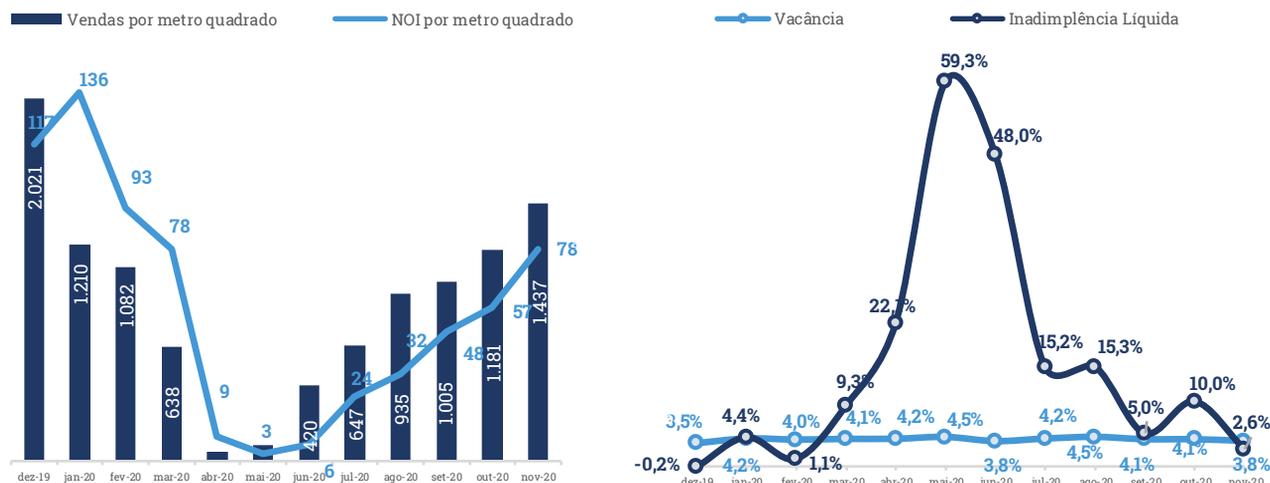


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Nov-20	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	364.278	389.805 <sup>1</sup>
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	102.367	109.057 <sup>1</sup>
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	524.459.735	4.186.690.194
Vendas Totais/m <sup>2</sup> média (R\$)	1.437	893
NOI Caixa (R\$) médio	7.993.330	6.081.335
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio	78	57
Vacância (% ABL) média	3,8%	4,1%
Inadimplência Líquida (%)	2,6%	11,3%

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 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. <sup>1</sup> Média do período. <sup>2</sup> Vendas totais de 100% dos shoppings. | Fonte: XP Asset Management

O gráfico abaixo à esquerda apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m<sup>2</sup> e do NOI Caixa (R\$) por m<sup>2</sup> 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

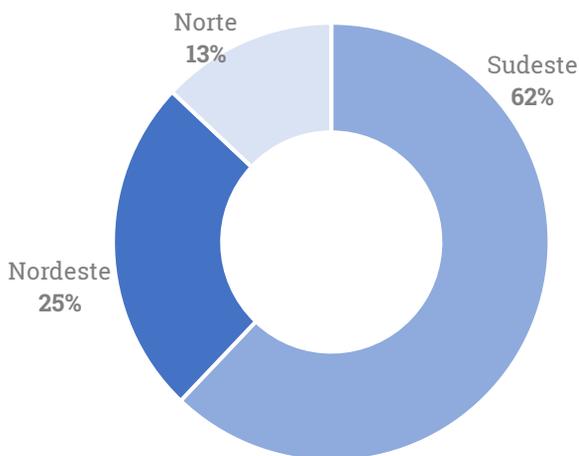
### Carteira

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 m<sup>2</sup> e aproximadamente 1.800 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 102.367 m<sup>2</sup>.

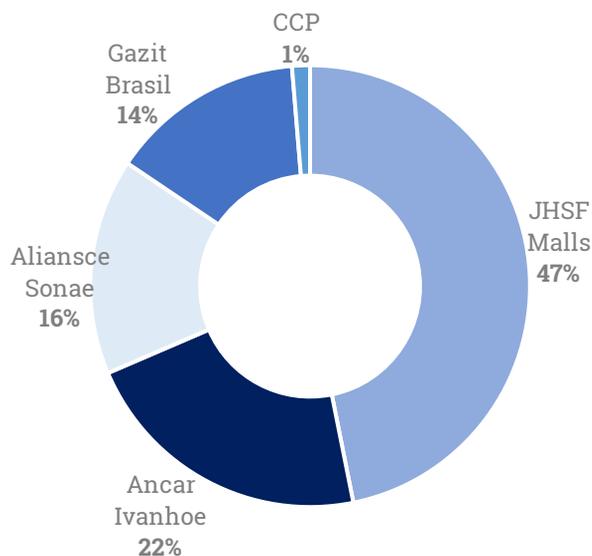
Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.



### 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 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **134**  
Participação: **49,99%**  
Inauguração: **2014**

Guarulhos, SP

### Internacional Shopping



Rodovia Presidente Dutra, saída 225 – s/n

Administrador: **Gazit**  
ABL Total: **77.361 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **354**  
Participação: **18,71%**  
Inauguração: **1998**

São Paulo, SP

### Plaza Sul Shopping



Praça Leonor Kaupa, 100

Administrador: **Aliansce Sonae**  
ABL Total: **24.039 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **180**  
Participação: **24,99%**  
Inauguração: **2012**

Manaus, AM

### Shopping Ponta Negra



Av. Coronel Teixeira, 5705

Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **35.029 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **125**  
Participação: **35,00%**  
Inauguração: **2008**

Natal, RN

### Natal Shopping



Av. Sen. Salgado Filho, 2234

Administrador: **Ancar Ivanhoe**  
ABL Total: **28.332 m<sup>2</sup>**  
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)**

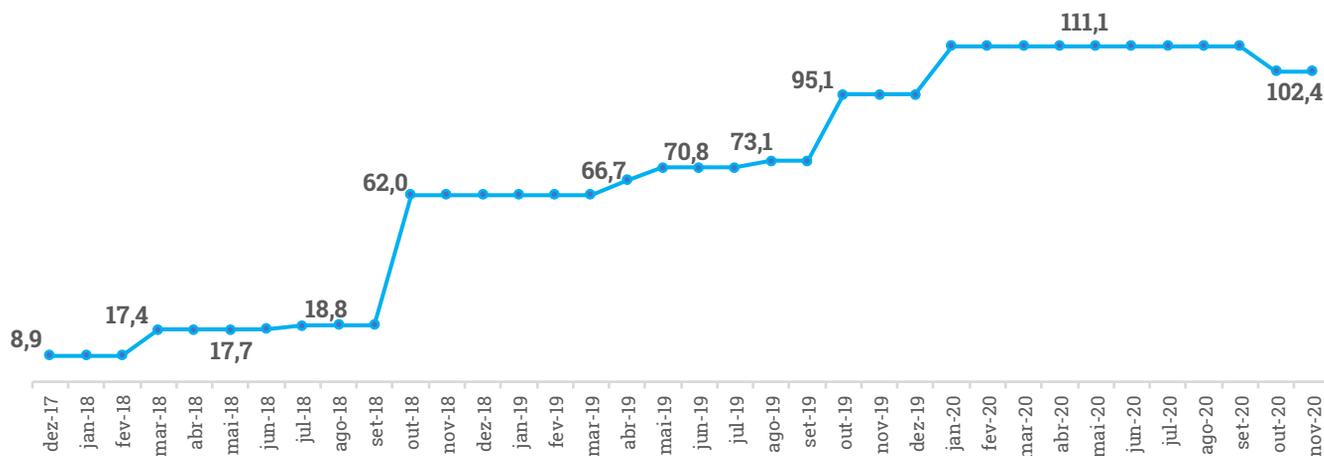
**Shopping Cidade Jardim (SP)**

**Shopping Cidade São Paulo (SP)**

**Plaza Sul Shopping (SP)**

*\*Inaugurado em novembro/20*

**Evolução da ABL própria (000 m<sup>2</sup>)**



**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

