



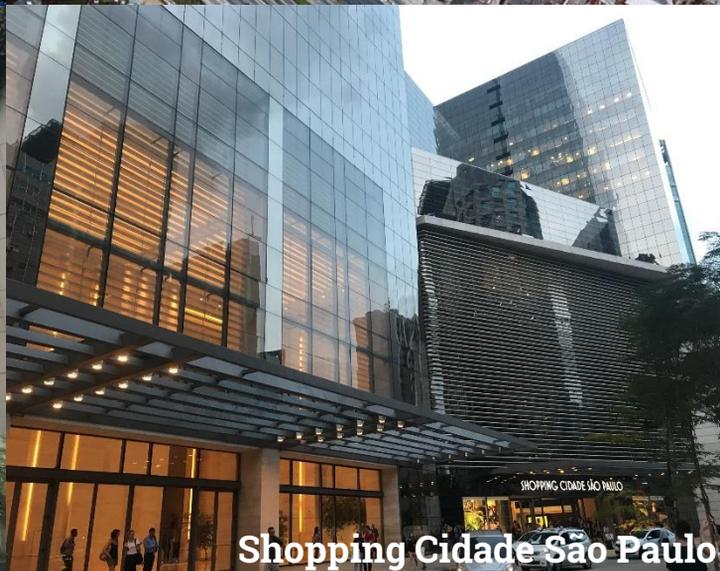
Catarina Fashion Outlet



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\$ 2.000.303.504

Quantidade Cotistas:

250.498

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

O mês de maio de 2021 foi surpreendentemente forte em termos de vendas para os shoppings do portfólio do XP Malls. No caso do Catarina Fashion Outlet, o volume de vendas do mês, superior a R\$ 80 milhões, foi o 3º melhor mês da história, ficando atrás apenas de novembro e dezembro de 2019, ainda antes da pandemia do COVID-19. No caso do Shopping Cidade Jardim, o resultado foi ainda melhor, atingindo o 2º melhor mês da história em termos de vendas, com mais de R\$ 120 milhões no período.

As vendas por m², as vendas totais e o fluxo de veículos do portfólio tiveram uma performance positiva quando comparados a 2019, o que também sinaliza uma recuperação mais robusta do setor.

Os primeiros indicativos da performance dos shoppings em junho também são positivos. Ainda é prematuro fazer uma avaliação sobre como será o comportamento da indústria no segundo semestre, mas o momento é de mais otimismo, comparado há 2-3 meses.

No final de junho/21 foi anunciada a conclusão da transação do CJ Shops Jardins, sendo este o 12º shopping do XP Malls e o 7º localizado no estado de São Paulo. Nos primeiros dias de julho/21, foi anunciada uma carência para os pagamentos dos CRI do XP Malls, de modo que o Fundo só voltará a arcar com as despesas desta dívida a partir de agosto/22. Dessa forma, teremos uma economia para o fundo de R\$ 39,6 mm, entre agosto/21 e julho/22.

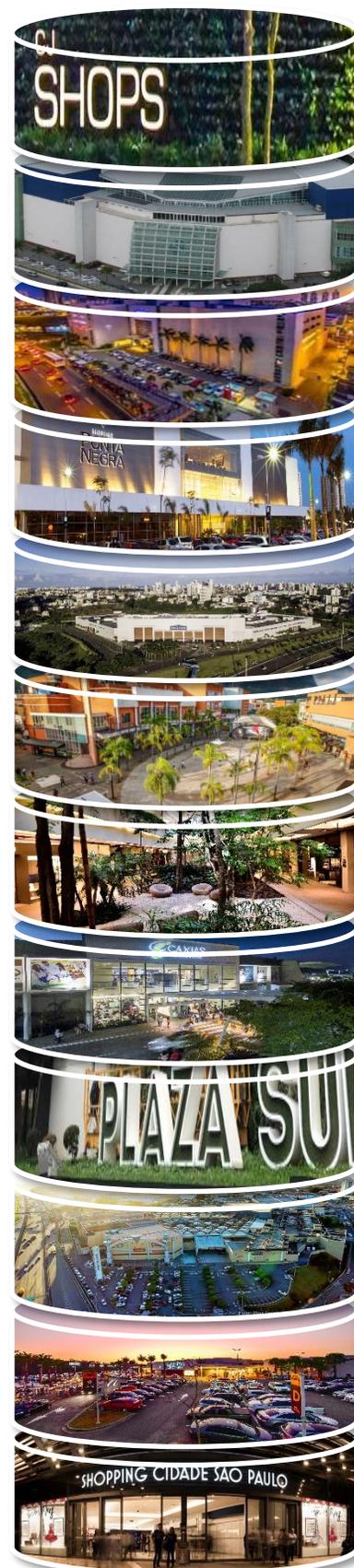
Distribuição de Rendimentos

No dia 18/06/21 o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,40¹ por cota, com pagamento em 25/06/21 para os detentores de cotas em 18/06/21.

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	Mai-21	Ano	12 meses
Receitas²	8.273.390	35.426.607	78.396.481
Receita Imobiliária	8.064.999	29.624.577	68.067.463
Lucro Imobiliário	0	4.077.058	6.358.135
Receitas FII	64.830	1.299.019	3.486.110
Receita Renda Fixa	143.561	425.953	484.773
Despesas³	-1.343.277	-7.274.088	-15.726.847
Despesas Operacionais	-1.343.277	-7.274.088	-15.726.847
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	6.930.114	28.152.519	62.669.634
Rendimento distribuído	7.283.073	26.401.140	70.706.930
Distribuição média / cota	0,40	0,29	0,32

¹ Valor do rendimento por cota, de R\$ 0,40. 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 – Aquisição CJ Shops Jardins



Detalhes Contratuais

No dia 29/06/21, foi concluída a transação envolvendo o CJ Shops Jardins, nas seguintes condições:

Participação Adquirida:
30%

Vendedor: JHSF

Participação JHSF: 70%

Detalhes Financeiros

Resultado Estimado do Ativo (Primeiro Ano):
R\$ 2.187.557,15

Participação estimada no NOI do fundo (Próximos 12 meses) :
1%

Detalhes Operacionais

ABL: 6.000 m²

Lojas: 68

Localização:
Jardins, São Paulo

A inclusão do **CJ Shops Jardins**, localizado na Rua Haddock Lobo, coração do Jardins, um dos mais nobres bairros da cidade de São Paulo, tende a qualificar ainda mais o portfólio do XP Malls. A JHSF segue sendo a administradora do ativo, de forma a praticarmos a nossa tese de possuir participações minoritárias nos ativos e que os sócios majoritários cuidem da administração.

O **CJ Shops Jardins** é o 12º shopping do portfólio do XP Malls, sendo o 7º localizado no estado de São Paulo.

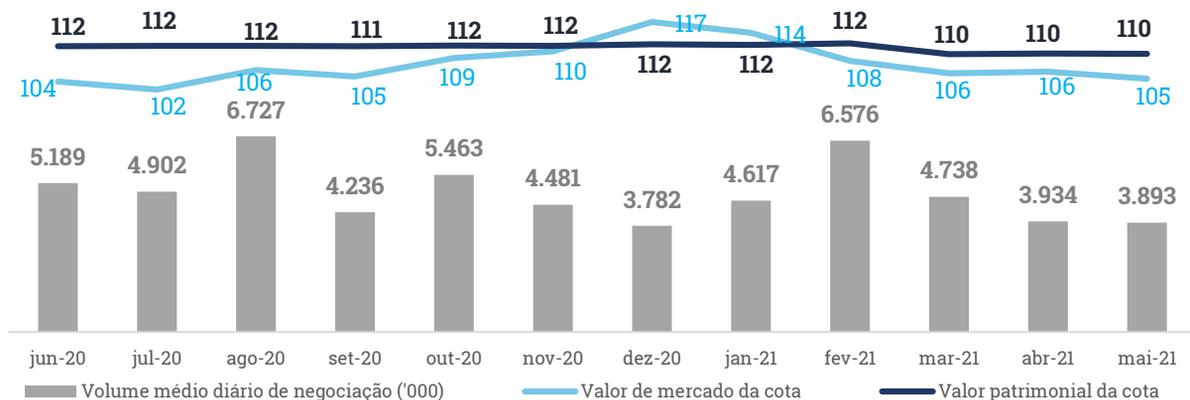
Resultado financeiro¹ e Distribuição por cota nos últimos 12 meses



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

A liquidez média diária, de R\$ 4,1 milhões, foi 4,4% acima da verificada no mês anterior.

A cota encerrou o mês de junho/21 a R\$ 103,20.

XP Malls FII	Jun-21	12 meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado R\$	85.346.512	1.195.985.569
Número de Negócios	818.893	11.056.329
Giro (% do total de cotas)*	4,5%	60,7%
Valor de mercado	R\$ 1.879.032.886	
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.

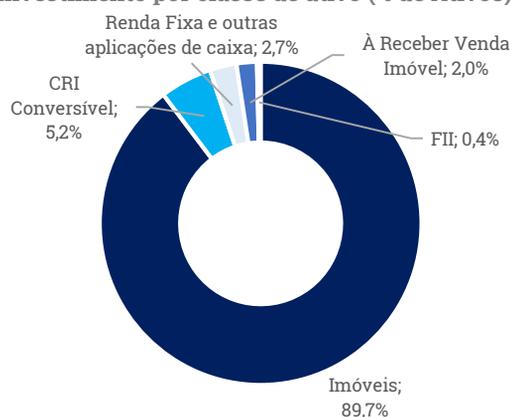
XP Malls FII	Mai-21 ¹	12 meses ²
Patrimônio Líquido Mercado	2.000.303.504	2.025.390.888
Valor Patrimonial da Cota	109,86	111,24
Cota XPML11	104,52	107,72
Ganho de capital bruto	-1,39%	8,50%
TIR Bruta (% a.a.)³	6,53%	12,67%
Retorno Total Bruto	-1,01%	12,72%
IFIX	-1,57%	6,22%
Diferença vs IFIX	0,56 p.p	6,49 p.p

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

Fontes: ANBIMA / BMF&FBovespa / Bloomberg

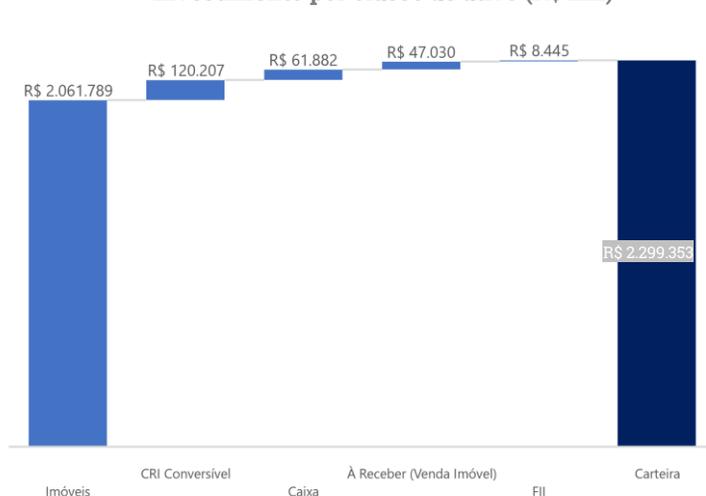
Carteira de Ativos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fonte: XP Asset Management

Investimento por classe de ativo (R\$ mil)

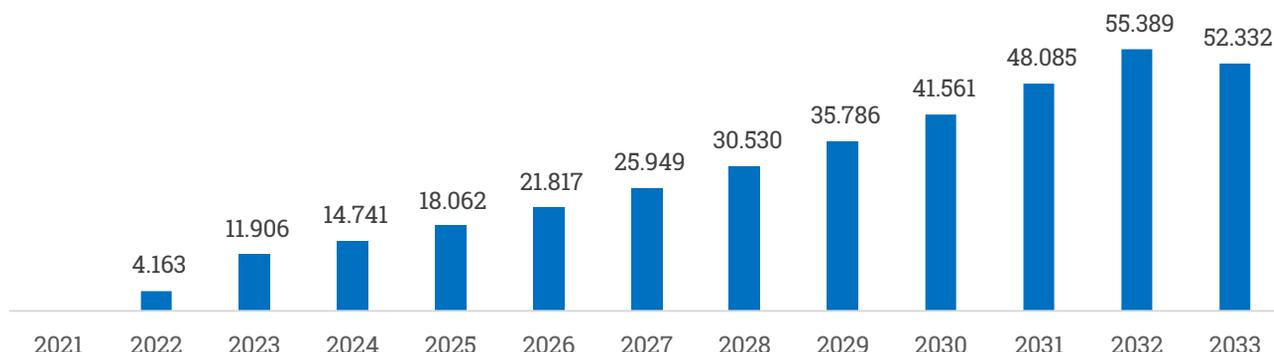


Obrigações do Fundo

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI – Catarina	TRUE	18J0797066	139,9	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *
CRI – Cidade Jardim	TRUE	18J0796632	149,5	15 anos	Out/18	IPCA + 7,3% (a.a)	Out/33	Mensal *

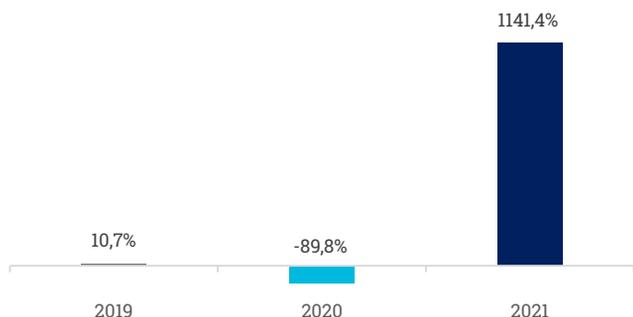
(*) Conforme [Fato Relevante](#) de 24/03/2020, foi feita uma amortização extraordinária e conseqüentemente negociada uma carência de pagamentos dos CRI por 15 meses. No dia 05/07/2021 foi divulgado [Comunicado ao Mercado](#) onde foi informada nova carência de pagamentos dos CRI por mais 12 meses.

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.

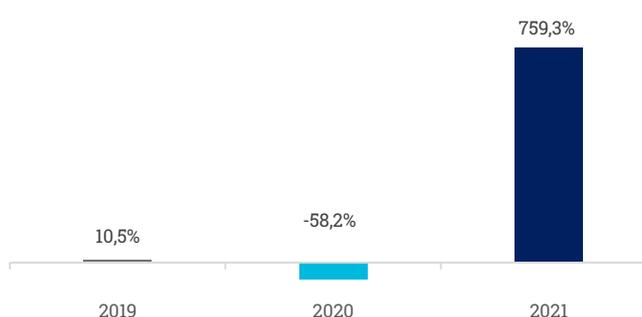


Indicadores Operacionais – Maio/2021

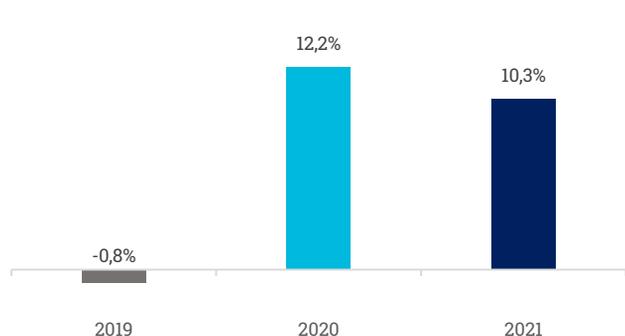
Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas **Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas**



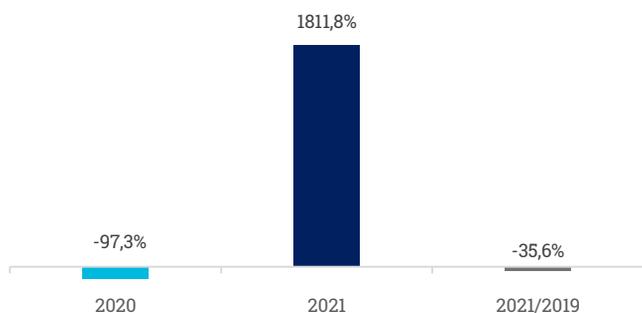
Descontos / Faturamento



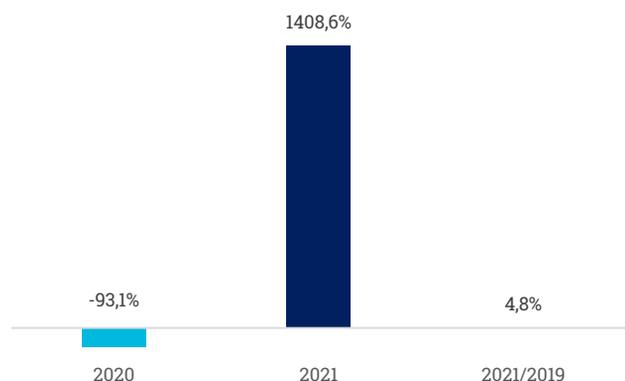
NOI Caixa / m² (variação anual)



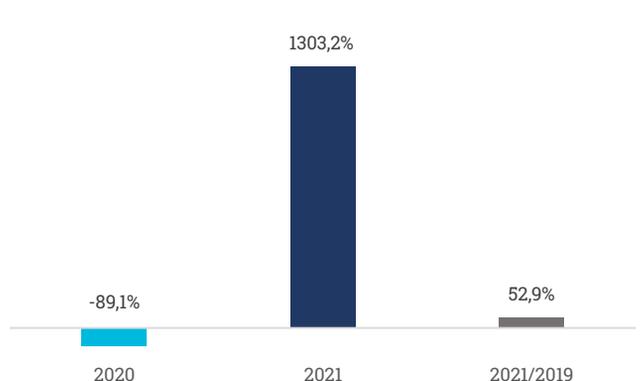
Vendas / m² (variação anual)



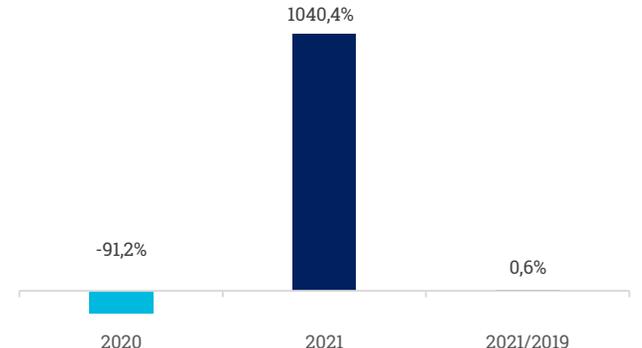
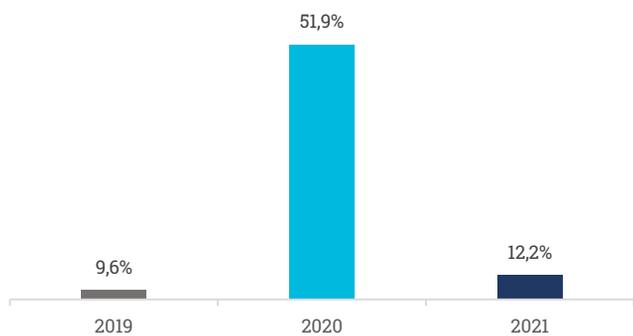
Vendas Totais (variação anual)



Custo de ocupação médio



Fluxo de Veículos

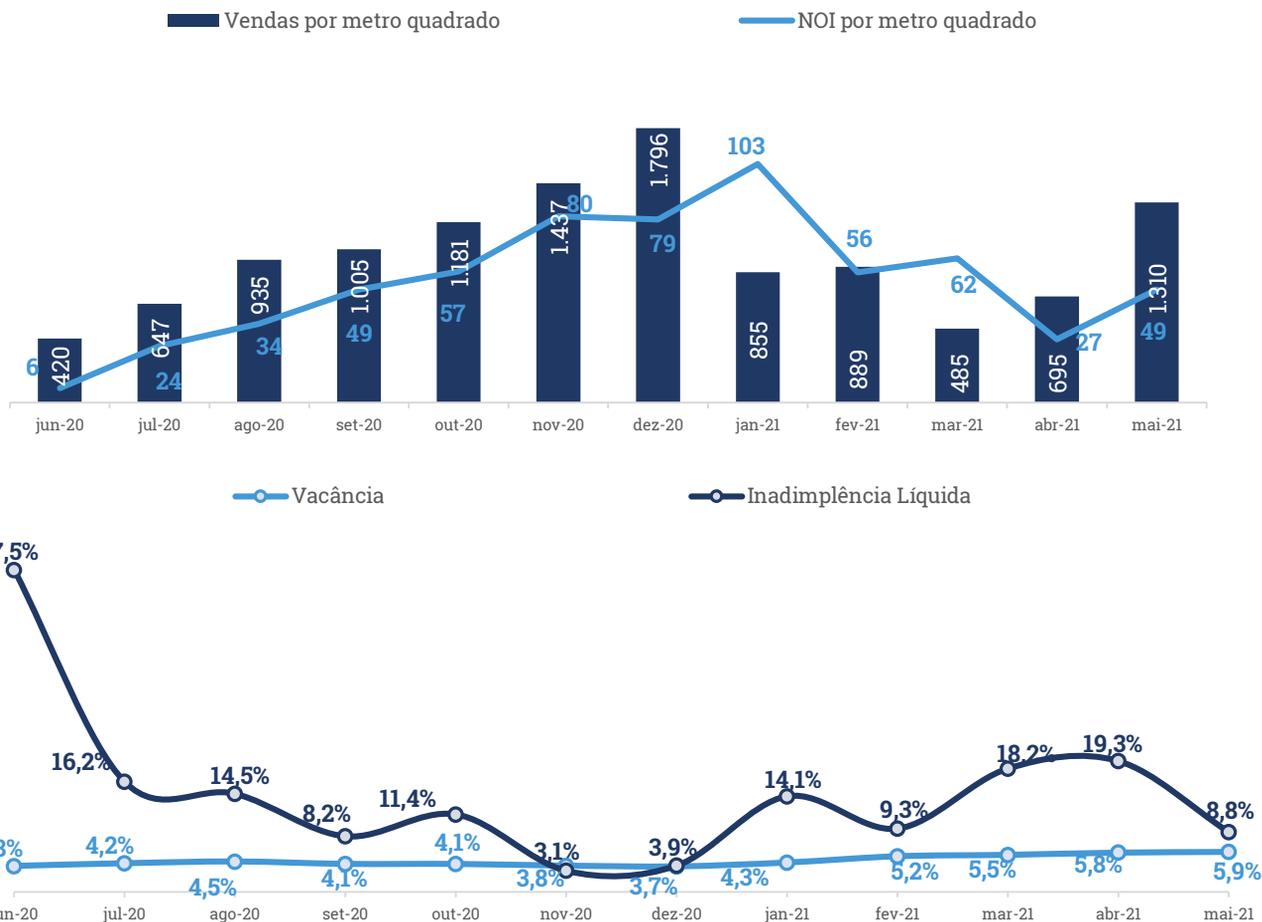


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores Operacionais	Mai-21	Ano (2021)	12 meses
ABL Total (m ²)	364.498	364.498	379.026 ¹
ABL Próprio (m ²)	103.308	103.308	106.465 ¹
Vendas Totais (R\$) ²	481.785.953	1.561.314.376	4.453.008.566
Vendas Totais/m ² média (R\$)	1.310	847	971
NOI Caixa (R\$) médio	5.037.336	6.304.704	5.568.651
NOI Caixa/m ² (R\$) médio	49	61	53
Vacância (% ABL) média	5,9%	5,3%	4,6%
Inadimplência Líquida (%)	8,8%	13,8%	12,3%

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. 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

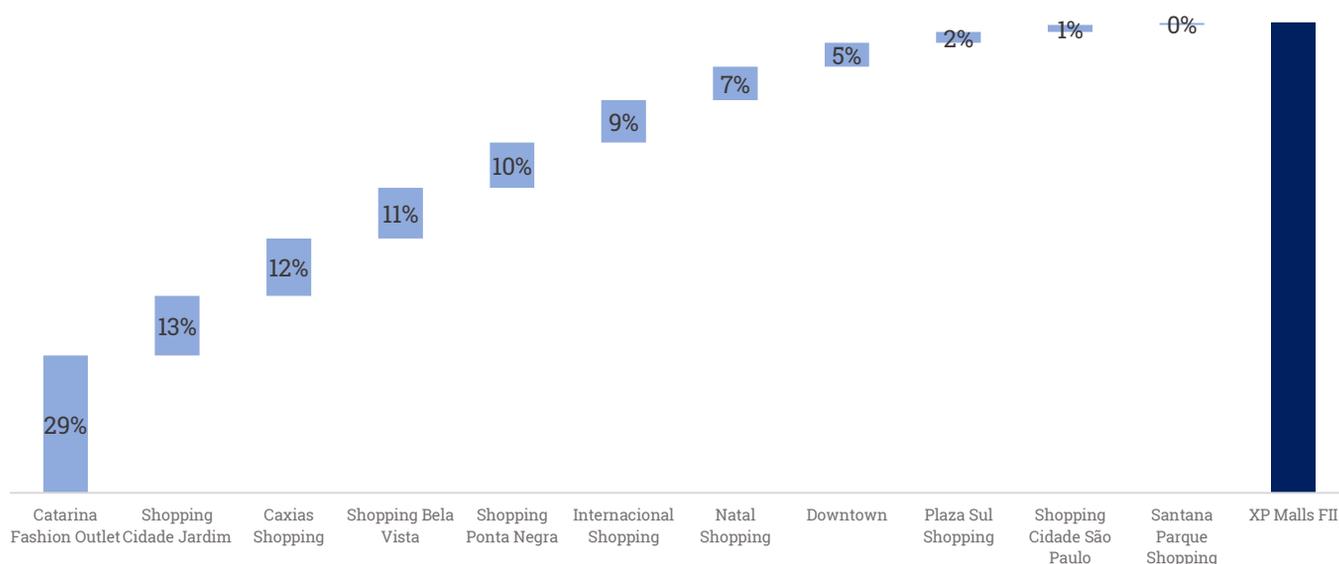
Shopping Centers

Carteira

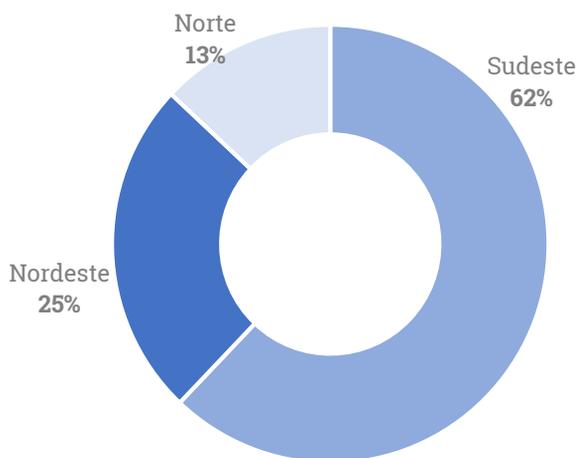
Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 *shopping centers*, os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 364.498 m² e aproximadamente 1.800 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 103.308 m².

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

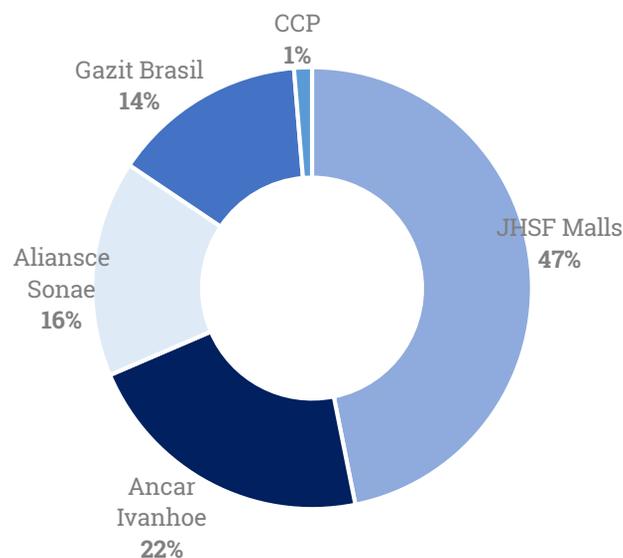
NOI Mai/21



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

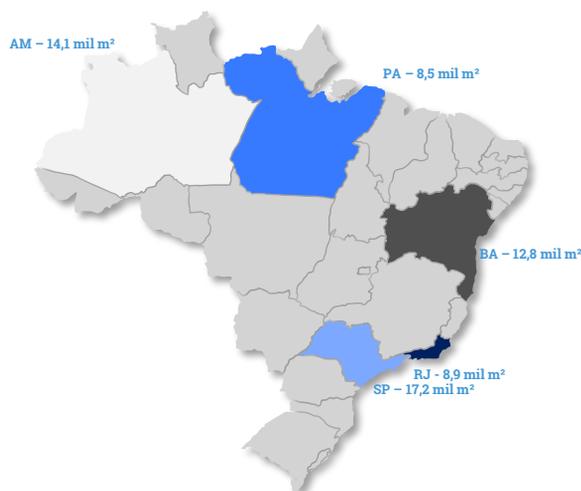
Mar/18



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

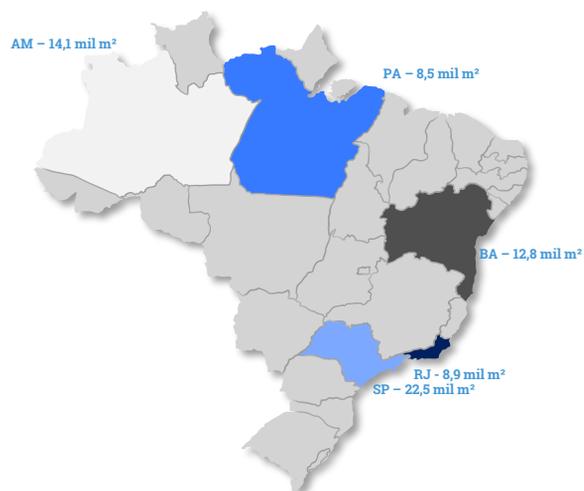


Aquisição de participações em 4 shoppings da JHSF

CIDADE JARDIM
PONTA NEGRA
BELAVISTA

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

Abr/19

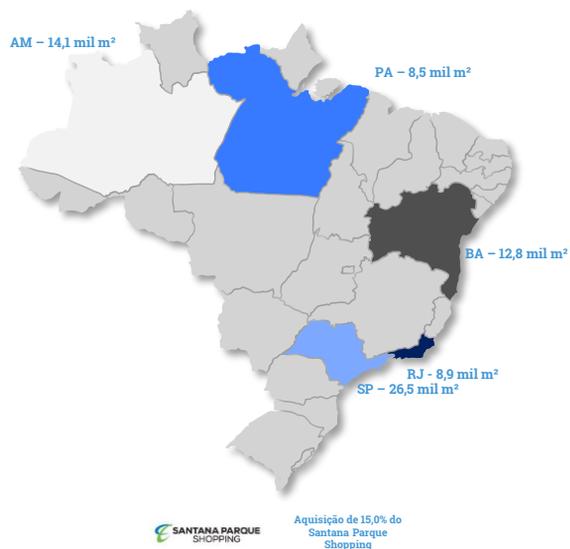


catarina TOPSHOP OUTLET

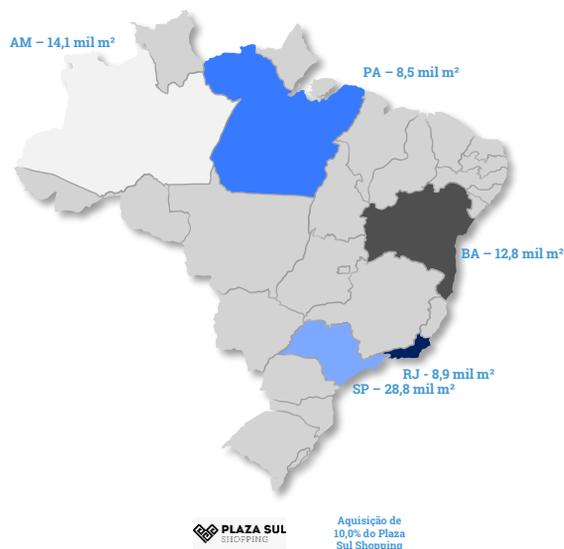
Aumento de participação de 17,99% do Catarina Fashion Outlet

Histórico do Fundo (ABL)

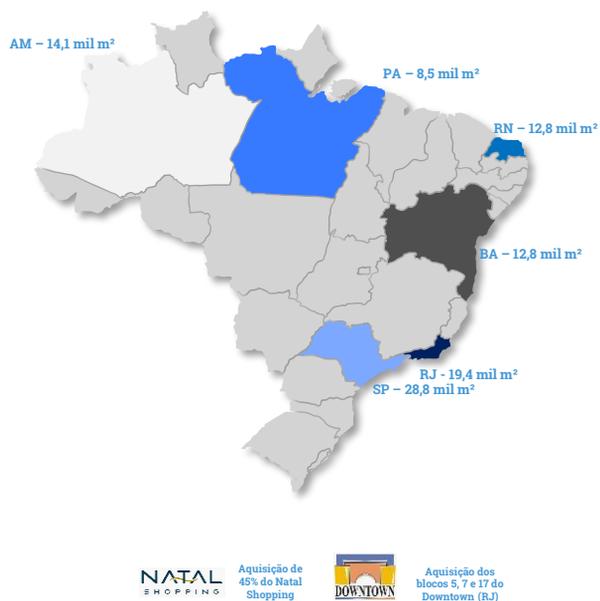
Mai/19



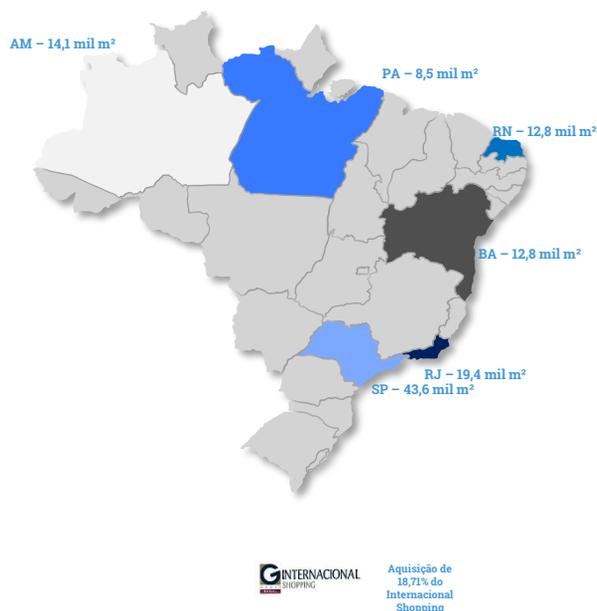
Ago/19



Out/19

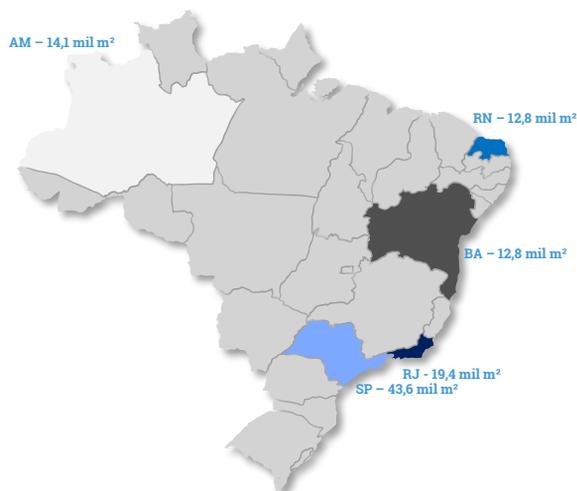


Jan/20



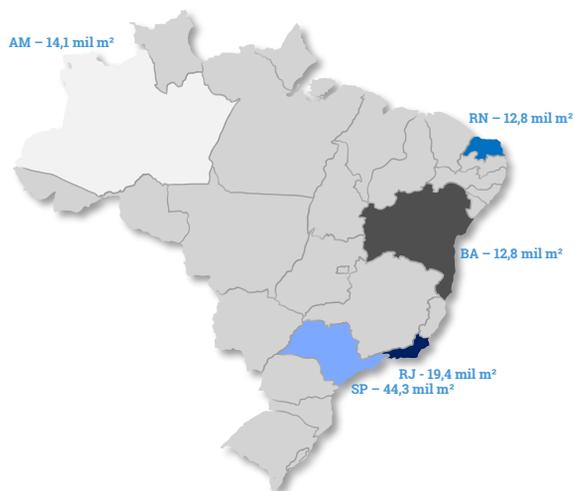
Histórico do Fundo (ABL)

Out/20



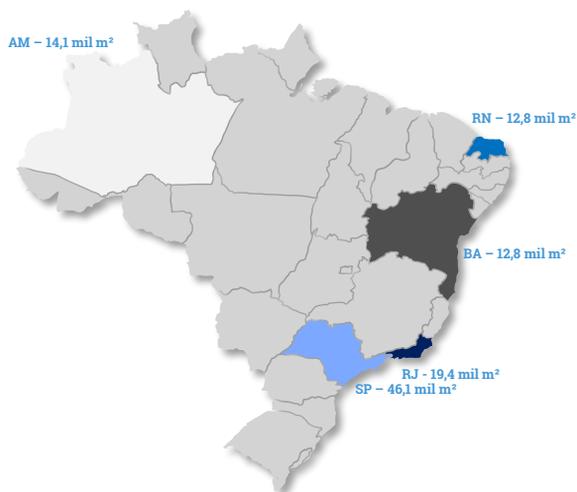
Alienação de 25,0% do Parque Shopping Belém

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