



funds
explorer

Resumo do relatório gerencial do fundo **XPML11**



- **Nome do fundo:** XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
- **CNPJ do fundo:** 28.757.546/0001-00
- **Data de funcionamento:** 22/12/2017
- **Público alvo:** Investidores em Geral
- **Código ISIN:** BRXPMLCTF000
- **Quantidade de cotas emitidas:** 55.320.191,00
- **Segmento de atuação:** Shoppings
- **Tipo de gestão:** Ativa
- **Administrador:** XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
- **Prazo de duração:** Indeterminado
- **Encerramento do exercício social:** 31/12/2024

Imóveis para renda (acabados)

Imóvel	Local	Área (m ²)	Unidades	% vacância	% inadimplência	% receita do FII
Caxias Shopping	Duque de Caxias (RJ)	28.074,00	126	5,08%	-8,30%	1,44%
Shopping Cidade Jardim	São Paulo (SP)	39.012,00	177	1,05%	0,40%	4,41%
Catarina Fashion Outlet	São Roque (SP)	29.529,00	265	1,42%	-0,20%	8,87%
Shopping Cidade de São Paulo	São Paulo (SP)	16.661,00	147	2,77%	-3,70%	4,40%
Shoppinh Plaza Sul	São Paulo (SP)	24.039,00	207	2,17%	-2,10%	2,13%

O XPML11 possui um portfólio de shoppings estrategicamente localizados em regiões de alto tráfego de consumidores. A taxa de vacância e inadimplência variam entre os ativos, com o Shopping Cidade Jardim mantendo uma baixa vacância de 1,05%. Esses números mostram a importância da gestão ativa para manter a ocupação elevada e reduzir riscos.

Distribuição dos contratos de locação dos imóveis



Prazo de vencimento	% Receitas do Imóvel	% Receitas do FII
Até 3 meses	0,37%	0,69%
De 3 meses e 1 dia a 6 meses	4,55%	1,32%
De 6 meses e 1 dia a 9 meses	4,15%	3,47%
De 9 meses e 1 dia a 12 meses	19,22%	13,67%
De 12 meses e 1 dia a 15 meses	12,45%	10,28%
De 15 meses e 1 dia a 18 meses	13,79%	11,10%
De 18 meses e 1 dia a 21 meses	1,40%	1,53%
De 21 meses e 1 dia a 24 meses	6,01%	1,13%
De 24 meses e 1 dia a 27 meses	8,43%	6,66%
De 27 meses e 1 dia a 30 meses	3,67%	3,03%
De 30 meses e 1 dia a 33 meses	1,40%	1,00%
De 33 meses e 1 dia a 36 meses	18,87%	14,57%
Acima de 36 meses	0,09%	0,00%
Prazo indeterminado	5,58%	6,97%

A distribuição dos contratos de locação do XPML11 indica uma maior concentração de vencimentos entre 9 a 36 meses, com mais de 50% da receita do FII atrelada a contratos dentro desse intervalo. Essa estratégia garante um equilíbrio entre previsibilidade de receita e renovação de aluguéis em momentos estratégicos de mercado.

Indexador	% Receitas do Imóvel	% Receitas do FII
IGP-M	26,92%	22,11%
INPC	4,96%	0,04%
IPCA	4,48%	2,49%
INCC	22,41%	17,98%
IGP-DI	41,24%	32,82%

O XPML11 diversifica a indexação dos contratos, garantindo proteção contra diferentes cenários econômicos. O IGP-DI (41,24%) e o IGP-M (26,92%) representam a maior parcela dos contratos, proporcionando reajustes atrelados a índices historicamente mais voláteis.

Fundos de investimento imobiliários



Fundo	Quantidade	Valor (R\$)
CAPITANIA HBC RENDA URBANO FII RESP LTDA	3.996.000,00	41.958.000,00
CAPITANIA LOGISTICA FII - FII	2.830.200,00	31.132.200,00
CAPITANIA OFFICE FII - FII	553.000,00	59.724.000,00
CAPITANIA SHOPPINGS FII	5.000.000,00	44.950.000,00
FII SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS	10	8.344,90
FII VIA PARQUE SHOPPING - FII	773.588,00	32.552.583,04
GENIAL MALLS FII	840.000,00	80.203.200,00
NEOMALL FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	6.424.178,35	710.886.924,06
SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS FII - FII	1.788.306,00	405.075.590,62
AJ MALLS FII	1.270.000,00	9.588.500,00

O XPML11 também investe em outros FIIs para diversificação e incremento de receitas. Essa estratégia fortalece a participação do fundo no setor de shoppings, sem depender exclusivamente dos ativos físicos que ele já detém.

Aquisições realizadas no trimestre



Nome	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (renda ou venda)
Catarina Fashion Outlet (Rodovia Castelo Branco, 0, Sem Complemento, Dona Catarina, Sao Roque/SP)	2,1183%	Renda
Shopping Bela Vista (Alameda Euvaldo Luz, 92, Sem Complemento, Horto Bela Vista, Salvador/BA)	3,0573%	Renda

Resultados trimestrais



Indicador	Contábil (R\$)	Financeiro (R\$)
Receitas de aluguéis	128.224.082,95	127.280.872,19
Despesas de manutenção	-82.269,54	-82.269,54
Ajuste ao valor justo	0	0
Outras despesas/receitas	-1.922.254,02	534.949,29
Resultado líquido de imóveis	126.219.559,39	127.733.551,94
Receita de juros	32.810.497,85	32.734.096,71
Taxa de administração	-10.530.816,27	-10.530.816,27
Resultado líquido trimestral	64.669.714,87	172.556.409

O XPML11 apresentou um sólido resultado trimestral, com receitas de aluguéis de R\$ 128,2 milhões no critério contábil e R\$ 127,2 milhões no critério financeiro. As despesas de manutenção foram baixas (R\$ 82 mil), refletindo uma boa gestão operacional dos imóveis.

Conclusões e insights



- **Foco em renda:** O XPML11 adota uma estratégia sólida de geração de renda, garantindo distribuição integral dos lucros aos investidores e mantendo um fluxo de dividendos consistente, mesmo diante de oscilações do mercado imobiliário.



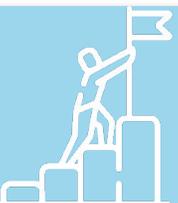
- **Gestão ativa:** A composição do portfólio e a alocação em fundos de shoppings e CRIs refletem uma abordagem ativa da gestão para equilibrar rentabilidade e estabilidade, otimizando os ativos conforme o desempenho do setor.



- **Impacto no resultado contábil:** A desvalorização contábil dos ativos em R\$ 106,4 milhões impactou os números trimestrais, mas não comprometeu o fluxo de caixa, que segue forte e sustentando a política de dividendos.



- **Liquidez e solidez financeira:** O fundo mantém uma reserva de liquidez robusta, com R\$ 367,7 milhões em fundos de renda fixa e R\$ 49,6 milhões em disponibilidades, garantindo proteção contra oscilações do mercado.



- **Perspectivas e oportunidades para o futuro:** Com um cenário de possível queda nos juros, o fundo pode encontrar novas oportunidades para expansão de ativos imobiliários, seja por novas aquisições ou ajustes no portfólio. A diversificação setorial e geográfica continua sendo um diferencial competitivo.



funds
explorer