

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	CNPJ do Fundo:	28.757.546/0001-00
Data de Funcionamento:	27/12/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPMLCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	21.314.099,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	Av. Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º Andares- Leblon- Rio de Janeiro- RJ- 22440-033	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	regulatorio-ams@xpi.com.br
Competência:	4/2022	Data de Encerramento do Trimestre:	31/12/2022
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo						
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis						
1.1.1	Terrenos						
	Não possui informação apresentada.						
1.1.2	Imóveis						
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados						
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII
	Caxias Shopping Rodovia Washington Luiz 2895, Duque de Caxias, RJ, 25085-008 Área (m2): 28.074,00 Nº de unidades ou lojas: 126 Direito de propriedade	0,2000%	1,8000%	3,8813%	ALIMENTAÇÃO CONVENIÊNCIA/SERVIÇO Estacionamento	14,6320% 17,1256% 12,1240%	1,4526% 1,2200% 0,9563%
	Downtown Shopping Avenida das Américas 500, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, 59064-900 Área (m2): 9.611,00 Nº de unidades ou lojas: 57 Direito de propriedade	4,6000%	-2,2000%	4,2465%	VESTUÁRIO ALIMENTAÇÃO FÁRMACIAS	20,5423% 36,3201% 10,1032%	1,6020% 1,8020% 0,7520%
	Natal Shopping Av. Sen. Salgado Filho 2234, Natal, RN, 59064-900 Área (m2): 28.361,00 Nº de unidades ou lojas: 170 Direito de propriedade	8,2000%	1,4000%	6,5594%	BRINQUEDOS VESTUÁRIO ALIMENTAÇÃO	13,5201% 12,2012% 13,0321%	1,2510% 1,1520% 1,3020%
	Plaza Sul Shopping Praça Leonor Kaupa 100, São Paulo, SP, 04151-100	2,6000%	-1,8000%	2,7161%	MODA ALIMENTAÇÃO	40,5262% 12,2963%	1,2360% 0,5203%

1.1.2.1.2	Area (m2): 27.981,00 Nº de unidades ou lojas: 207 Direito de propriedade				ARTIGOS DIVERSOS	13,8520%	0,5210%
	Catarina Fashion Outlet Rodovia Castello Branco km 60, São Roque, SP, 18147-000 Área (m2): 29.529,00 Nº de unidades ou lojas: 149 Direito de propriedade	0,0000%	-0,5000%	12,9888%	MODA ALIMENTAÇÃO	57,2128% 11,2510%	12,8520% 2,8520%
	Shopping Cidade Jardim Av. Magalhaes de Castro 12000, São Paulo, SP, 05502-001 Área (m2): 39.012,00 Nº de unidades ou lojas: 195 Direito de propriedade	0,0000%	-1,6000%	6,7992%	VAREJO Estacionamento	76,5201% 12,0263%	9,0100% 2,4100%
	Santana Parque Shopping Av. Coronel Teixeira, 5705, Ponta Negra, Manaus, AM, 69037-000 Área (m2): 35.029,00 Nº de unidades ou lojas: 152 Direito de propriedade	4,5000%	3,7000%	1,6995%	CONVENIÊNCIA/SERVIÇO	19,5201%	0,8103%
	Shopping Ponta Negra Av. Coronel Teixeira, 5705, Ponta Negra, Manaus, AM, 69037-000 Área (m2): 35.029,00 Nº de unidades ou lojas: 152 Direito de Propriedade	9,0000%	-1,0000%	4,3170%	VAREJO	58,2063%	2,1523%
	Shopping Cidade São Paulo Avenida Paulista 1230, São Paulo, SP, 01310-100 Área (m2): 16.661,00 Nº de unidades ou lojas: 147 Direito de propriedade	3,2000%	0,7000%	1,7184%	ALIMENTAÇÃO VESTUÁRIO CONVENIÊNCIA/SERVIÇO	20,2410% 16,3692% 10,5230%	0,5520% 0,4203% 0,1852%
	Shopping Bela Vista Alameda Euvaldo Luz, 92, Horto, Salvador, BA, 41098-020 Área (m2): 51.143,00 Nº de unidades ou lojas: 191 Direito de propriedade	1,7000%	0,8000%	5,6530%	ALIMENTAÇÃO Estacionamento	19,8963% 16,5263%	0,9623% 0,7630%
	Shopping da Bahia Av. Tancredo Neves, 148, Caminho das Árvores - Salvador - Bahia Área (m2): 69.346,00 Nº de unidades ou lojas: 417 Direito de propriedade	0,5000%	-1,6000%	7,2294%	ALIMENTAÇÃO VESTUÁRIO	22,6952% 17,7420%	2,1202% 1,5523%
	Campinas Shopping R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913 Área (m2): 36.165,00 Nº de unidades ou lojas: 168 Direito de propriedade	3,3000%	-8,3000%	0,0000%	Não possui	0,0000%	0,0000%
1.1.2.1.2		Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento		% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)		% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)	
		Até 3 meses		2,2630%		1,2147%	
		De 3 meses e 1 dia a 6 meses		0,4263%		0,4871%	
		De 6 meses e 1 dia a 9 meses		1,2963%		0,9240%	
		De 9 meses e 1 dia a 12 meses		4,3620%		2,4391%	
		De 12 meses e 1 dia a 15 meses		17,4201%		10,3175%	
		De 15 meses e 1 dia a 18 meses		13,8523%		7,9329%	
		De 18 meses e 1 dia a 21 meses		14,4120%		8,5105%	
		De 21 meses e 1 dia a 24 meses		1,7523%		1,0789%	
		De 24 meses e 1 dia a 27 meses		1,5241%		0,7936%	
		De 27 meses e 1 dia a 30 meses		8,4201%		4,6858%	
		De 30 meses e 1 dia a 33 meses		3,4201%		2,1317%	
		De 33 meses e 1 dia a 36 meses		1,4201%		0,7047%	
		Acima de 36 meses		21,8112%		11,6886%	
		Prazo indeterminado		7,6201%		4,8996%	
1.1.2.1.3		Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste		% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)		% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)	
		IGP-M		25,6385%		15,5516%	
		INPC		1,2630%		0,0224%	
		IPCA		5,6520%		1,7481%	

	INCC	24,2506%	12,6418%			
		43,1959%	27,8448%			
1.1.2.1.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes): Os contratos de locação possuem algumas características comuns as quais esta administradora considera relevantes para as locações dos fundos que administra: a) Cláusulas de Benfeitorias b) Cláusulas de revisão de aluguel – seguindo a legislação vigente c) Tipo de indexador – normalmente indicamos IGPM-FGV como indexador para reajuste de locação d) Garantia exigida – as garantias aceitas são garantia bancária(fiança ou seguro fiança) ou depósito caução Vale ressaltar que cada contrato é negociado, cláusula a cláusula com o locatário, logo podem haver contratos firmados que não seguem os itens descritos acima a rigor, mas a maioria dos contratos são firmados com considerando os pontos descritos acima.					
1.1.2.1.5	Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)²:					
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Características contratuais				
	Caxias Shopping	Não possui características que destoem dos demais				
	Shopping Bela Vista	Não possui características que destoem dos demais				
	Shopping Ponta Negra	Não possui características que destoem dos demais				
	Downtown Shopping	Não possui características que destoem dos demais				
	Natal Shopping	Não possui características que destoem dos demais				
	Plaza Sul Shopping	Não possui características que destoem dos demais				
	Catarina Fashion Outlet	Não possui características que destoem dos demais				
	Shopping Cidade Jardim	Não possui características que destoem dos demais				
	Santana Parque Shopping	Não possui características que destoem dos demais				
	Shopping Cidade São Paulo	Não possui características que destoem dos demais				
	Shopping da Bahia	Não possui características que destoem dos demais				
	Campinas Shopping	Não possui características que destoem dos demais				
1.1.2.1.6	Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Para a contratação de seguros, seguimos a política de, após identificar a necessidade de contratação, por meio de controles de prazos de vencimento, providenciar a especificação técnica dos seguros a serem contratados e, na sequência, a solicitação de no mínimo 3 (três) cotações. Com base nos detalhes técnicos, buscamos no mercado empresas que atendam a demanda para a realização das cotações. As propostas devem conter, no mínimo: (a) preço; (b) descrição do serviço ou especificação do produto; (c) condições de pagamento e (d) prazo de entrega. É aconselhável solicitar ao proponente que a minuta do contrato a ser celebrado seja encaminhada juntamente com a proposta.					
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis					
	Não possui informação apresentada.					
1.2	Ativos financeiros					
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII					
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	FII VIA PARQUE SHOPPING	00.332.266/0001-31	776.398,00	85.403.780,00		
	SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS FII	21.500.500/0001-62	1.752.306,00	313.180.031,76		
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R\$)
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	12.130.744/0001-00	09/12/2019	264	48.000,00	48.317.884,74
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.6	Ações					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII					
	Sociedade	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	CIDADE JARDIM SHOPS S.A.	30..63.4.5/35/0-00	42.524.999,00	38.375.820,00		
	GRAVITACIONAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	40..35.1.0/14/0-00	1.200,00	1.200,00		
	Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	07.669.400/000-1-	102.394.106,00	175.890.619,45		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII					
	Não possui informação apresentada.					

1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento		
	Fundo	CNPJ	Quantidade
	BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	09.215.250/0001-13	1.930.118,92
	BTGP CAPITAL MARKETS FI RF CP	04.501.865/0001-92	18.137.201,68
			Valor (R\$)
			6.960.825,03
			197.783.315,61
1.2.13	Outros Ativos Financeiros		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez		
	Informações do Ativo		Valor (R\$)
	Disponibilidades		24.580,12
	Títulos Públicos		0,00
	Títulos Privados		0,00
	Fundos de Renda Fixa		204.744.140,64
2.	Aquisições e Alienações		
2.1	Terrenos		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Campinas Shopping R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913 Área (m2): 36.165,00 Nº de unidades ou lojas: 168 Direito de Propriedade	100,0000%	Renda
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
3.	Outras Informações		
3.1	Rentabilidade Garantida		
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor
	Não possui informação apresentada.		
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia		
	Não possui informação apresentada.		

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoque:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque	0	0
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	0	0
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	0	0
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	47.408.149,17	53.431.558,63
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	0	0
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	0	0
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas	0	0

B	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-15.162.332,18	-7.825.511,71
	Resultado líquido de imóveis para renda	32.245.816,99	45.606.046,92
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	7.360.125,06	7.724.368,05
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-6.019.175,67	0
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-726.571,85	-726.571,85
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-1.088.040,62	-1.088.040,62
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-473.663,08	5.909.755,58
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	31.772.153,91	51.515.802,5
	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	5.464.681,27	5.464.681,27
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-678.625,43	-678.625,43
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	4.786.055,84	4.786.055,84
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	0	0
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-3.832.755,68	-3.832.755,68
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-55.397,68	-55.397,68
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472	0	0
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	0	0
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-945,33	-945,33
	(-) Auditoria independente	-51.124,99	-161.000
	(-) Representante(s) de cotistas	0	0
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-14.230,34	-14.230,34
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	0	0
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-354.229,02	-354.229,02
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	0	0
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-48.750	0
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	0	0
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas	-412.889,51	-412.889,51
	Total de outras receitas/despesas	-4.770.322,55	-4.831.447,56
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	31.787.887,2	51.470.410,78

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
$F = \sum E$	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	88.002.849,63
$G = 0,95 \times F$	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	83.602.707,1485
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	0
H	Não possui informação apresentada.	
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	0
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	4.400.142,48
$J = G - \sum H + I$	Rendimentos declarados	88.002.849,6285
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-66.608.365,76
$L = J - K$	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	21.394.483,8685
$M = J/F$	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	100,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e
----	---

	se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.