

# **XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ (28.757.546/0001-00)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

### **Bases para abstenção de opinião**

Conforme balanço patrimonial, em 30 de junho de 2020, o Fundo mantinha investimentos em ações de companhias fechadas, certificados de recebíveis imobiliários, cotas de fundos de investimento imobiliário e propriedades para investimentos, totalizando o montante de R\$ 2.208.635, que representava 108,80% do patrimônio líquido do Fundo. Não nos foram disponibilizadas evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitisse corroborar sobre o valor justo destes investimentos. Consequentemente, não nos foi possível determinar a necessidade de ajustes em relação ao valor justo dos referidos investimentos e o respectivo efeito no resultado e no patrimônio líquido do Fundo no exercício findo naquela data.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		5	-
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	65.854	130.537
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.1	30.317	-
Negociação e intermediação de valores	21.2	-	3.494
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	9.422	5.697
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(1.290)	(847)
Dividendos a receber - ações de companhias fechadas	5.2.2	-	1.814
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.1	551	-
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	7	32.482	3
Valores a receber - garantia de rentabilidade		543	-
Outros valores a receber		6.627	7.511
Outros créditos		923	173
		<b>145.434</b>	<b>148.382</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	5.2.2	304.610	328.246
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.3	120.146	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.1	375.551	11.544
		<b>800.307</b>	<b>339.790</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis		1.233.347	724.533
Obras em andamento		6.288	1.609
Ajuste de avaliação ao valor justo		138.376	92.636
	8	<b>1.378.011</b>	<b>818.778</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.323.752</b>	<b>1.306.950</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	12	4.729	5.579
Impostos e contribuições a recolher		13	25
Provisões e contas a pagar		11.212	10.831
Obrigações por aquisição de imóveis	9	-	21.754
		<b>15.954</b>	<b>38.189</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Obrigações por aquisição de imóveis	9	277.778	287.816
		<b>277.778</b>	<b>287.816</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>293.732</b>	<b>326.005</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas		1.866.275	929.590
Gastos com colocação de cotas		(47.350)	(21.090)
Lucros acumulados		211.095	72.445
<b>Total do patrimônio líquido</b>	13	<b>2.030.020</b>	<b>980.945</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.323.752</b>	<b>1.306.950</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2020	30/06/2019
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	10	56.925	31.530
Receitas de estacionamento	10	10.478	7.499
Receitas de quiosques	10	6.356	3.823
Receitas de allowance	10	(117)	(95)
Receitas de recuperação de rendas	10	9	60
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(443)	(407)
Receitas de garantia de rentabilidade	10	1.918	-
		<b>75.126</b>	<b>42.410</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	45.740	54.371
		<b>45.740</b>	<b>54.371</b>
<b>Despesas com aquisição de imóveis e ações de cias fechadas</b>			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição ações de cias	9 e 15	(26.476)	(24.374)
		<b>(26.476)</b>	<b>(24.374)</b>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas administrativas do empreendimento	15	(7.326)	(2.724)
Taxa de administração - Imóvel	15	(826)	(357)
		<b>(8.152)</b>	<b>(3.081)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>			
		<b>86.238</b>	<b>69.326</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.3	2.431	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2.1	8.024	239
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2.1	239	3
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2.1	66.033	183
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	15	(48)	(2)
Rendimento de letras de créditos imobiliários - LCIs		-	104
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2.2	16.244	13.692
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2.2	28.906	(18.116)
		<b>121.829</b>	<b>(3.897)</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>			
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		11.021	7.440
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(2.514)	(1.386)
		<b>8.507</b>	<b>6.054</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de administração - Fundo	11 e 15	(10.269)	(3.639)
Outras despesas operacionais	15	(442)	(637)
		<b>(10.711)</b>	<b>(4.276)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>			
		<b>205.863</b>	<b>67.207</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>			
		<b>18.207.683</b>	<b>9.484.954</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>			
		<b>11,31</b>	<b>7,09</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>			
		<b>111,49</b>	<b>103,42</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
<b>Em 30 de junho de 2018</b>		<b>254.418</b>	<b>(10.754)</b>	<b>46.274</b>	<b>289.938</b>
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	675.172	-	-	675.172
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(10.336)	-	(10.336)
Lucro líquido do exercício		-	-	67.207	67.207
Rendimentos apropriados	12	-	-	(41.036)	(41.036)
<b>Em 30 de junho de 2019</b>		<b>929.590</b>	<b>(21.090)</b>	<b>72.445</b>	<b>980.945</b>
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	936.685	-	-	936.685
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(26.260)	-	(26.260)
Lucro líquido do exercício		-	-	205.863	205.863
Rendimentos apropriados	12	-	-	(67.213)	(67.213)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>		<b>1.866.275</b>	<b>(47.350)</b>	<b>211.095</b>	<b>2.030.020</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	53.452	19.459
Recebimento de receitas de estacionamento	10.236	7.499
Recebimento de receitas de quiosques	6.356	3.823
Recebimento (devolução) de receitas de garantia de rentabilidade	1.375	-
Pagamento de allowance	(883)	(242)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(7.326)	(2.724)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(9.860)	(3.339)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(826)	(357)
Pagamento de serviços gráficos	(175)	(50)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(2.498)	(1.407)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	618	(554)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>50.469</u></b>	<b><u>22.108</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	11.021	7.440
Resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	-	16.662
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(120.000)	-
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.285	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(340.056)	(15.745)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	15.498	4.249
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.473	239
IRRF sobre ganho de capital	(48)	(2)
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	52.542	(324.974)
Pagamento de custos na aquisição de ações de companhias fechadas	-	(572)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	18.058	11.999
Aquisição de imóveis para renda	(508.815)	(235.255)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(4.678)	(1.554)
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda	-	(6.545)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	(32.480)	(3)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(899.200)</u></b>	<b><u>(544.061)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	936.685	675.172
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(26.260)	(10.336)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	-	(44)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(40.000)	(15.529)
Pagamento de despesas de amortização por obrigações na aquisição de imóveis	(18.285)	-
Rendimentos distribuídos	(68.063)	(36.200)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(24)	28
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>784.053</u></b>	<b><u>613.091</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(64.678)</u></b>	<b><u>91.138</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b><u>130.537</u></b>	<b><u>39.399</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b><u>65.859</u></b>	<b><u>130.537</u></b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII XP Malls ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 26 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e o início de suas atividades em 22 de dezembro de 2017.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2020:

<b>XPML11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Julho	107,50
Agosto	111,45
Setembro	113,50
Outubro	121,00
Novembro	123,00
Dezembro	137,00
Janeiro	137,50
Fevereiro	130,45
Março	91,88
Abril	94,22
Maio	96,33
Junho	103,90

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de outubro de 2020.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

• Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

• Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

• Aluguéis a receber: A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

• Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

• Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

• Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.



**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

**3.8 Ações de companhias fechadas**

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.9 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio**

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

**3.10 Lucro por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**4 Riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos de mercado**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais podem envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve ser circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.1 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

- (a) Cotas do BTG Pactual CDB Plus FICFI RF  
 (b) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI Markets FI RF  
 (c) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	30/06/2020	30/06/2019
(a)	2.988	101.606
(b)	-	28.931
(c)	62.866	-
	<b>65.854</b>	<b>130.537</b>

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital BTG Pactual CDB Plus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual CDB Plus é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta com cotas do BBTG Pactual Capital BTG Pactual CDB Plus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. A carteira do BTG Pactual Capital BTG Pactual CDB Plus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Crédito Privado será composta basicamente de títulos públicos federais e papéis de instituições privadas, podendo o BTG Pactual Master CDB aplicar até 100% (cem por cento) em papéis de instituições privadas financeiras, desde que de emissão do (i) Banco do Brasil; (ii) Banco Bradesco; (iii) Itaú Unibanco; (iv) Caixa Econômica Federal; e (v) HSBC Brasil, sempre observando o limite máximo de 20% do patrimônio líquido do fundo para o total de emissão ou coobrigação de uma mesma instituição financeira, de seu controlador, de sociedades por ele (a) direta ou indiretamente controladas e de suas coligadas ou outras sociedades sob controle comum.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do B BTG Pactual Capital Markets FI RF é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, outros títulos de emissão de instituições financeiras, outras aplicações e títulos de crédito privado.

(c) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

**5.2 De caráter imobiliário**

- 5.2.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário  
 5.2.2 Ações de companhias fechadas  
 5.2.3 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

	30/06/2020	30/06/2019
5.2.1	405.868	11.544
5.2.2	304.610	328.246
5.2.3	120.146	-
	<b>830.624</b>	<b>339.790</b>

Circulante  
 Não circulante

	30.317	-
	800.307	339.790

**5.2.1. Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2020						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	Total
Hedge Brasil Shopping	Não	(1)	54.047	0,54%	214,50	11.593
Vinci Shopping Centers	Não	(1)	56.287	0,39%	103,36	5.818
IRB Internacional FII	Sim	(1)	1.619.010	94,01%	231,96	375.551
HSI Malls	Não	(1)	145.007	0,92%	89,00	12.906
						<b>405.868</b>

30/06/2019						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	Total
Floripa Shopping FII	Não	(1)	8.895	15,97%	1.297,85	11.544
						<b>11.544</b>

(1) Participação em Shopping Centers

Movimentação do exercício

<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>3.356</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	12.251
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(755)
Negociação e intermediação de valores	(3.494)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	3
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	183
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>11.544</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	340.056
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(15.498)
Negociação e intermediação de valores	3.494
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	239
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	66.033
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>405.868</b>

**Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário**

Movimentação do exercício

<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	-
Rendimentos apropriados no exercício	239
Rendimentos recebidos no exercício	(239)
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	-
Rendimentos apropriados no exercício	8.024
Rendimentos recebidos no exercício	(7.473)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>551</b>

**5.2.2 Investimentos em ações de companhias fechadas**

30/06/2020							
Companhia	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 30/06/2019	Adições (Baixas) de investimento	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2020	
(b) Shopping Ponta Negra S/A	96.786.809	49,99%	141.725	988	26.528	169.241	
(c) Shopping Bela Vista S/A	118.851.582	49,00%	131.879	823	2.667	135.369	
(d) Acapurana Participações S/A	18.140.823	15,00%	54.642	(54.353)	(289)	-	
			<b>328.246</b>	<b>(52.542)</b>	<b>28.906</b>	<b>304.610</b>	

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Companhia	30/06/2019					
	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 30/06/2018	Adições (Baixas) de investimento	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2019
(a) Norte Shopping Belém S/A	-	-	68.467	(57.920)	(10.547)	-
(b) Shopping Ponta Negra S/A	96.786.809	49,99%	-	147.489	(5.764)	141.725
(c) Shopping Bela Vista S/A	118.851.582	49,00%	-	133.973	(2.094)	131.879
(d) Acapurana Participações S/A	18.140.823	15,00%	-	54.353	289	54.642
			<b>68.467</b>	<b>277.895</b>	<b>(18.116)</b>	<b>328.246</b>

(a) O investimento na entidade Norte Shopping Belém foi realizado pelo Fundo em março de 2018. Esta investida tem sede em na cidade de Belém, estado do Pará, na Rodovia Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-100. A sociedade teve início em 06 de dezembro de 2007 com prazo de duração indeterminado. A companhia é a única proprietária e possuidora direta de imóvel localizado na Rodovia Augusto Montenegro nº 4.300, na cidade de Belém, estado do Pará, onde foi construído um shopping center denominado "Parque Shopping Belém", constituído por lojas e respectivas partes de uso comum. A investida registra os seus imóveis como propriedade para investimento que estão demonstrados pelo custo de aquisição. O custo incorrido compreende a construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados).

(b) O investimento na entidade Shopping Ponta Negra S/A foi realizado em outubro de 2018. Esta investida tem sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar. A sociedade teve início em 14 de abril de 2008 com prazo de duração indeterminado. A companhia é proprietária e possuidora direta de 80% da fração ideal do imóvel localizado na Avenida Coronel Teixeira, nº 5.705, Manaus/AM, onde foi construído um shopping center denominado "Shopping Ponta Negra", constituído por lojas e respectivas partes de uso comum. A investida registra os seus imóveis como propriedade para investimento que estão demonstrados pelo custo de aquisição. O custo incorrido compreende a construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados).

(c) O investimento na entidade Shopping Bela Vista S/A foi realizado em outubro de 2018. Esta investida tem sede na cidade de Salvador, estado da Bahia, na Alameda Euvaldo Luz, nº 92, Loja 51.2, Segundo Piso. A sociedade teve início em 16 de fevereiro de 2008 com prazo de duração indeterminado. A companhia é proprietária e possuidora direta de 51% da fração ideal do imóvel localizado na Alameda Euvaldo Luz, nº 92, Salvador/BA, onde foi construído um shopping center denominado "Shopping Bela Vista", constituído por lojas e respectivas partes de uso comum. A investida registra os seus imóveis como propriedade para investimento que estão demonstrados pelo custo de aquisição. O custo incorrido compreende a construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados).

(d) O investimento na entidade Acapurana Participações S/A foi realizado em maio de 2019. Esta investida tem sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº. 190, sala 301. A sociedade teve início em 04 de setembro de 2006 com prazo de duração indeterminado. A companhia é única proprietária e possuidora direta do imóvel localizado na Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 2.780, São Paulo/SP, onde foi construído um shopping center denominado "Santana Parque Shopping", constituído por lojas e respectivas partes de uso comum. A investida registra os seus imóveis como propriedade para investimento que estão demonstrados pelo custo de aquisição. O custo incorrido compreende a construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados).

**Dividendos a receber:**

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>121</b>
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	13.692
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(11.999)
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>1.814</b>
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	16.244
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa e CDB	(18.058)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>-</b>

**5.2.3 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

30/06/2020											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
True Securitizadora S.A.	19L0104222	(1)	-	264	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	72.000	72.088	72.088	
True Securitizadora S.A.	19L0069199	(1)	-	265	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	48.000	48.058	48.058	
									<b>120.146</b>	<b>120.146</b>	

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora (<https://truesecuritizadora.com.br/>).

**Legendas**

(1) - CCI

**Composição por tipo de devedor**

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	30/06/2020	30/06/2019
True Securitizadora S.A.	JHSF Participações S.A.	(a); (b); (c)	120.146	-
			<b>120.146</b>	<b>-</b>

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Fundo de reserva
- (c) - Alienação fiduciária do imóvel

**Movimentação do exercício**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>-</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	120.000
Receita de certificados de recebíveis imobiliários	2.431
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(2.285)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>120.146</b>

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2020	30/06/2019
A vencer	9.422	4.124
Vencidos até 120 dias	-	659
Vencidos de 121 a 180 dias	-	167
Vencidos de 181 a 360 dias	-	141
Vencidos acima de 360 dias	-	606
	<b>9.422</b>	<b>5.697</b>

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	30/06/2020	30/06/2019
Vencidos de 121 a 180 dias	-	(167)
Vencidos de 181 a 360 dias	-	(141)
Vencidos acima de 360 dias	-	(606)
Efeito vagão ("arrasto")	(1.290)	67
	<b>(1.290)</b>	<b>(847)</b>

**Movimentação do exercício**

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>(440)</b>
Constituição da provisão	(407)
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>(847)</b>
Constituição da provisão	(443)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>(1.290)</b>

**7. Adiantamento para aquisição de imóveis para renda**

Em 30/06/2020, o saldo de adiantamentos para aquisição de ativos-alvo é de R\$ 32.482 (2019 - R\$ 3).

Em 19 de outubro de 2018 o XP Malls FII celebrou com a JHSF Malls e Hotel Marco Internacional uma Carta de Intenções Vinculante para aquisição de Participação no Projeto Shops. Em 30 de junho de 2020, o saldo de adiantamentos para este projeto totaliza R\$ 14.600 (2019 - R\$ 0).

Em 11 de abril de 2019 o XP Malls FII celebrou com a JHSF Malls uma Carta de Intenções Vinculante para expansão do Empreendimento Catarina Fashion Outlet. Em 30 de junho de 2020, o saldo de adiantamentos para este projeto totaliza R\$ 17.882 (2019 - R\$ 0).

Descrição	30/06/2020	30/06/2019
JHSF Shops S.A.	14.600	-
Expansão Catarina Fashion Outlet	17.882	-
Shopping Plaza Sul	-	3
	<b>32.482</b>	<b>3</b>

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**8. Propriedades para investimento**

**8.1 Descrição dos empreendimentos**

	Valor justo de 30/06/2020	Valor justo de 30/06/2019
(1) Corresponde a 35,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Caxias Shopping Center, localizado na Rodovia Washington Luiz, nº 2.895, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, CEP 25085-008, com área de terreno de 86.365,20m², área construída de 44.026,22 m² e objeto da matrícula nº 27.891 do Registro de Imóveis.	112.693	107.385
(2) Corresponde a 8,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Cidade São Paulo, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1.230, 17º Subdistrito, Bela Vista, 4ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na ficha auxiliar de 23 de agosto de 2013, da Matrícula nº 176.160 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel possui área privativa de 27.200,450m², área comum de 43.495,827m² e área de terreno de 11.896,52m².	74.325	66.269
(3) Corresponde a 25,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Belém, situado no Município de Belém-PA, na Rodovia Augusto Montenegro nº 4.300, Parque Verde, objeto das matrículas nº 66.453, 66.454 e 66.455 do 1º Ofício de Registro de Imóveis Belém/PA. O imóvel possui área bruta locável de 34.084 m².	72.055	69.092
(4) Corresponde a 16,99% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Cidade Jardim, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, descrito e caracterizado na matrícula nº 192.595, do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O imóvel possui área bruta locável de 37.671,06 m² e área construída de 100.637,66 m².	294.797	257.928
(5) Corresponde a 49,99% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Catarina Fashion Outlet, situado no Município de São Roque-SP, na Rodovia Castelo Branco - SP 280, estaca 522 + 18,00m, no Km 59 + 901,11, descrito e caracterizado na matrícula nº 192.598, do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP. O imóvel possui área bruta locável de 29.397,32 m² e área construída de 49.006,06 m².	386.858	318.104
(6) Corresponde a 15% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Santana Parque Shopping, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780, descrito e caracterizado nas matrículas nº 153.640 a 153.856, 12.021, 67.292, 91.601, 137.456, 122.413 do 3º Cartório de Registro de imóveis. O empreendimento possui área bruta locável de 26.538 m²	56.507	-
(7) Corresponde a 10% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Plaza Sul Shopping, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Praça Leonor Kaupa, 100, descrito e caracterizado nas matrículas nº 136.175 a 136.459 e 136.690 do 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo. O imóvel possui área de terreno de 89.512,10 m² e área bruta locável de 23.500 m².	61.769	-
(8) Corresponde aos blocos 5, 7 e 17 do empreendimento imobiliário denominado Downtown Shopping, situado no Município do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, 500, descrito e caracterizado nas matrículas 210.065, 210.598, 210.599, 210.600, 210.601, 210.602, 210.603 e 210.621 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel possui uma área bruta locável de 28.163,03 m² e área construída 85.031,13 m².	144.393	-
(9) Corresponde a 45% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Natal Shopping, situado no Município de Natal-RN, na Avenida Senador Salgado Filho, 2.234. O imóvel possui uma área construída de 29.184,80 m² e área bruta locável de 27.429,38 m².	174.614	-
	<b>1.378.011</b>	<b>818.778</b>

**8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>175.295</b>
Aquisição de imóveis para renda	570.868
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	54.371
Benefitorias em imóveis para renda	1.554
Custos de aquisição de imóveis para renda	16.690
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>818.778</b>
Aquisição de imóveis para renda	508.815
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	45.740
Benefitorias em imóveis para renda	4.678
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>1.378.011</b>

**8.3 Avaliação a valor justo**

Empreendimento	30/06/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Caxias Shopping	(a)	2,40%	10 anos	9.50% ao ano	8.50% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	3,80%	10 anos	7.00% ao ano	6.50% ao ano
(3) Parque Shopping Belém	(a)	2,70%	10 anos	9.50% ao ano	8.50% ao ano
(4) Shopping Cidade Jardim	(a)	2,40%	10 anos	6.75% ao ano	6.25% ao ano
(5) Catarina Fashion Outlet	(a)	3,60%	10 anos	7.50% ao ano	6.75% ao ano
(6) Santana Parque Shopping	(a)	5,30%	10 anos	8.75% ao ano	7.75% ao ano
(7) Plaza Sul Shopping	(a)	6,10%	10 anos	8.25% ao ano	7.25% ao ano
(8) Downtown Shopping	(a)	7,80%	10 anos	9.00% ao ano	8.00% ao ano
(9) Natal Shopping	(a)	8,90%	10 anos	9.00% ao ano	8.00% ao ano

Empreendimento	30/06/2019				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Caxias Shopping	(a)	1,80%	10 anos	10,25% ao ano	9,00% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	1,00%	10 anos	7,75% ao ano	7,00% ao ano
(3) Parque Shopping Belém	(a)	3,70%	10 anos	10,25% ao ano	9,00% ao ano
(4) Shopping Cidade Jardim	(a)	0,90%	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
(5) Catarina Fashion Outlet	(a)	0,90%	10 anos	8,75% ao ano	8,00% ao ano

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de maio de 2020, e formalmente aprovados pela Administração em outubro de 2020. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de junho de 2019, e formalmente aprovados pela Administração em agosto de 2019. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Caxias Shopping	(1)	213.067
Shopping Cidade São Paulo	(1)	367.065
Parque Shopping Belém	(1)	266.535
Shopping Cidade Jardim	(1)	448.000
Catarina Fashion Outlet	(1)	194.830

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

**9 Obrigações por aquisição de imóveis e ações de companhias fechadas**

Refere-se a obrigação por aquisição de 16,99% do Shopping Cidade Jardim e 32% do Catarina Fashion Outlet no valor total de R\$ 277.778 (2019 - R\$ 309.570).

Os saldos de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários são:

	30/06/2020	30/06/2019
Valor presente da obrigação	277.792	309.601
Custos incrementais a amortizar	(14)	(31)
	<b>277.778</b>	<b>309.570</b>
Circulante	-	21.754
Não circulante	277.778	287.816

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**9.1 A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>32.757</b>
Constituição de obrigação por aquisição de imóveis	513.265
Compensação de adiantamento	(10.048)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	24.374
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(15.529)
Pagamento de despesas de principal por obrigações na aquisição de imóveis	(235.249)
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>309.570</b>
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	26.476
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(18.285)
Pagamento de despesas de principal por obrigações na aquisição de imóveis	(40.000)
Pagamento de despesas de principal por obrigações na aquisição de imóveis	17
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>277.778</b>

**10 Receita de aluguéis**

	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Receitas de aluguéis	56.925	31.530
Receitas de estacionamento	10.478	7.499
Receitas de quiosques	6.356	3.823
	<b>73.759</b>	<b>42.852</b>

As unidades de locação dos shoppings centers são lojas, pela quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

**11 Encargos e taxa de administração**

Taxa de administração - Fundo	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
	10.269	3.639
	<b>10.269</b>	<b>3.639</b>

A Administradora recebe por seus serviços uma (a) Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (a.2) sobre o valor de mercado do fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; na qual já estão incluídas as taxas de escrituração e de gestão. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

<b>Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</b>	<b>Taxa de administração</b>
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagadas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**12 Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Lucro líquido do exercício	205.863	67.207
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(45.740)	(54.371)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(28.906)	18.116
Despesas com juros e correção monetária	7.904	10.561
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	443	407
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(66.033)	(183)
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(6.157)	(817)
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	(146)	-
Despesas operacionais não pagas	(15)	116
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>67.213</b>	<b>41.036</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>67.213</b>	<b>41.036</b>
Rendimentos (a distribuir)	(4.729)	(5.579)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	5.579	743
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>68.063</b>	<b>36.200</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>3,74</b>	<b>3,82</b>
% do resultado distribuído no exercício (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	-

**13 Patrimônio Líquido**

**13.1 Cotas integralizadas**

	<b>30/06/2020</b>		<b>30/06/2019</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>
Cotas de investimentos subscritas	18.207.683	1.866.275	9.484.954	929.590
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>18.207.683</b>	<b>1.866.275</b>	<b>9.484.954</b>	<b>929.590</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>102,50</b>		<b>98,01</b>

**13.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que não exceda o montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) e não preveja a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, foram subscritas as 4ª e 5ª emissões de cotas do Fundo.

Em agosto de 2019, foi subscrita a 4ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 442.352 com valor unitário de R\$ 104,93 (cento e quatro reais e noventa e três centavos), totalizando 4.215.687 (quatro milhões e duzentos e quinze mil e seiscentos e oitenta e sete) cotas foi totalmente integralizada.

Em outubro de 2019, foi subscrita a 5ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 494.332 com valor unitário de R\$ 109,68 (cento e nove reais e sessenta e oito centavos), totalizando 4.507.042 (quatro milhões e quinhentos e sete mil e quarenta e duas) cotas foi totalmente integralizada.

**13.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio em virtude da estratégia de desinvestimento do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019, o Fundo não realizou amortização de cotas.

**13.4 Gastos com colocação de cotas**

Gastos com colocação de cotas	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
	(47.350)	(21.090)
	<b>(47.350)</b>	<b>(21.090)</b>

**13.3 Reserva de contingência**

Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, por meio da retenção, de até 5% (cinco por cento), ao mês, do valor a ser distribuído aos cotistas, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o exercício de 2020, o Fundo não constituiu reserva de contingência (2019 - R\$ 0).

**13.4 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)**

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito nas notas 3.4 e 3.8 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada período, o valor do ajuste referente ao período é apropriado do lucro líquido do exercício/período para esta rubrica contábil.

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**14 Retorno sobre patrimônio líquido**

	30/06/2020	30/06/2019
Lucro líquido do exercício	205.863	67.207
Patrimônio líquido inicial	980.945	289.938
<b>Adições/deduções</b>		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	936.685	675.172
(-) Gastos com colocação de cotas	(26.260)	(10.336)
<b>Total das adições/deduções</b>	910.425	664.836
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>10,88%</b>	<b>7,04%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**15 Encargos debitados ao Fundo**

	30/06/2020		30/06/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	26.476	1,50%	24.374	4,02%
Despesas administrativas do empreendimento	7.326	0,42%	2.724	0,45%
Taxa de administração - Imóvel	826	0,05%	357	0,06%
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	48	0,00%	2	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	2.514	0,14%	1.386	0,23%
Taxa de administração - Fundo	10.269	0,58%	3.639	0,60%
Outras receitas (despesas) operacionais	442	0,03%	637	0,11%
	<b>47.901</b>	<b>2,72%</b>	<b>33.119</b>	<b>5,47%</b>
		<b>1.762.031</b>		<b>606.081</b>

**Patrimônio líquido médio do exercício**

**16 Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**Impostos e contribuições a recolher (\*)**

30/06/2020	30/06/2019
13	25
<b>13</b>	<b>25</b>

**17 Demandas judiciais**

Em 30 de junho de 2020/2019, o fundo não é polo ativo de processos em aberto.

**17.2 Demandas judiciais passivas**

Em 30 de junho de 2020/2019, o fundo não é polo passivo de processos em aberto.

**18 Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**19 Partes relacionadas**

Durante o exercício de 2020, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas 5,11 e 18.

**20 Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	30/06/2020			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	-	65.854	-	65.854
Ações de companhias fechadas	-	-	304.610	304.610
Cotas de fundo de investimento imobiliário	375.551	-	-	375.551
Certificados de recebíveis imobiliários	-	120.146	-	120.146
Propriedades para investimento	-	-	1.378.011	1.378.011
<b>Total do ativo</b>	<b>375.551</b>	<b>186.000</b>	<b>1.682.621</b>	<b>2.244.172</b>

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	30/06/2019			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	-	130.537	-	130.537
Ações de companhias fechadas	-	-	328.246	328.246
Cotas de fundo de investimento imobiliário	11.544	-	-	11.544
Propriedades para investimento	-	-	818.778	818.778
<b>Total do ativo</b>	<b>11.544</b>	<b>130.537</b>	<b>1.147.024</b>	<b>1.289.105</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 8 (Propriedades para investimento).

**21 Outras informações**

**21.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2020, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**21.2** Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 3.494 em 2019, referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

**21.3** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais no site fundos.net e na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**21.4** Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os ativos da Companhia investida do Fundo poderá sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

**21.5** No exercício findo em 30 de junho de 2020, não houveram alterações no regulamento do Fundo.

**22 Eventos subsequentes**

**22.1** Após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira  
Diretor  
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66