

# **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 2018  
e relatório dos auditores independentes**

## **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  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de dezembro de 2017 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018 nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Reconhecimento de receita dos contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas de alugueis como significativo para as demonstrações financeiras com base na relevância dos montantes envolvidos e pelas particularidades contidas em cada contrato de locação, especificamente no que se refere a descontos, abatimentos e carências concedidas, conforme divulgado na nota explicativa 10.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita do período para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais;
- análise de uma amostra de contratos, para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Determinação do valor justo da propriedade para investimento

A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade, conforme descrito na nota explicativa 8. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos visita ao shopping center para teste amostral de existência das lojas e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras.

### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 12.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 Investimentos Imobiliários 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 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**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de setembro de 2018.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Flávio Serpejante Peppe', written over a circular stamp or mark.

Flávio Serpejante Peppe  
Contador CRC-1SP172167/O-6

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

**Balanço patrimonial em 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>   | <b>Nota</b>   | <b>2018</b>    |
|--|---------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                      |               |                |
| Aplicações financeiras                                 |               |                |
| De natureza não imobiliária                            |               |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                           | <b>5.1</b>    | 39.399         |
| De natureza imobiliária                                |               |                |
| Letras de crédito imobiliário                          | <b>5.2(c)</b> | 16.558         |
| Contas a receber                                       |               |                |
| Aluguéis a receber                                     | <b>6.1</b>    | 946            |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa          | <b>6.2</b>    | (440)          |
| Dividendos a receber - ações de companhias fechadas    | <b>5.2(b)</b> | 121            |
| Adiantamento para aquisição de imóveis para renda      | <b>7</b>      | 20.026         |
| Outros valores a receber                               |               | 192            |
| Outros créditos  |               | 4              |
|  |               | <b>76.806</b>  |
| <b>Não Circulante</b>                                  |               |                |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>                       |               |                |
| De natureza imobiliária                                |               |                |
| Ações de companhias fechadas                           | <b>5.2(b)</b> | 68.467         |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário             | <b>5.2(a)</b> | 3.356          |
|  |               | <b>71.823</b>  |
| <b>Investimento</b>                                    |               |                |
| <b>Propriedades para investimento</b>                  |               |                |
| Imóveis  |               | 136.975        |
| Obras em andamento                                     |               | 55             |
| Ajuste de avaliação ao valor justo                     |               | 38.265         |
|  | <b>8</b>      | <b>175.295</b> |
| <b>Total do ativo</b>                                  |               | <b>323.924</b> |
| <b>Passivo</b>   |               |                |
| <b>Circulante</b>                                      |               |                |
| Rendimentos a distribuir                               | <b>12</b>     | 743            |
| Impostos e contribuições a recolher                    |               | 8              |
| Provisões e contas a pagar                             |               | 478            |
| Obrigações por aquisição de imóveis                    | <b>9</b>      | 32.757         |
|  |               | <b>33.986</b>  |
| <b>Total do passivo</b>                                |               | <b>33.986</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                              |               |                |
| Cotas integralizadas                                   |               | 254.418        |
| Gastos com colocação de cotas                          |               | (10.754)       |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento |               | 38.265         |
| Lucros acumulados                                      |               | 8.009          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                     | <b>13</b>     | <b>289.938</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>           |               | <b>323.924</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 do resultado do período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

|   | <b>Nota</b> | <b>2018</b>      |
|---|-------------|------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>   |             |                  |
| Receitas de aluguéis  | 10          | 3.453            |
| Receitas de estacionamento  | 10          | 1.241            |
| Receitas de quiosques   | 10          | 686              |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa  | 6.2         | (440)            |
|   |             | <b>4.940</b>     |
| <b>Propriedades para investimento</b>   |             |                  |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento   | 8           | 38.265           |
|   |             | <b>38.265</b>    |
| <b>Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis</b> |             |                  |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis  | 9 e 15      | (1.933)          |
|   |             | <b>(1.933)</b>   |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>   |             |                  |
| Despesas administrativas do empreendimento  | 15          | (890)            |
| Despesas de tributos municipais e federais  | 15          | (33)             |
|   |             | <b>(923)</b>     |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                                      |             | <b>40.349</b>    |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>   |             |                  |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIIs   |             | 21               |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIIs                  |             | 17               |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIIs                                   |             | (166)            |
| Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)                           | 15          | (3)              |
| Rendimento de letras de créditos imobiliários - LCIs  |             | 2.571            |
| Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas  |             | 511              |
| Resultado com ações de companhias fechadas  |             | 10.547           |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>   |             | <b>13.498</b>    |
| <b>Outros ativos financeiros</b>  |             |                  |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa  |             | 1.642            |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa  | 15          | (322)            |
|   |             | <b>1.320</b>     |
| <b>Despesas operacionais</b>  |             |                  |
| Despesa de consultoria  | 15          | (71)             |
| Despesas de gestão  | 15          | (896)            |
| Despesas de serviços gráficos   | 15          | (112)            |
| Taxa de administração - Fundo   | 11 e 15     | (324)            |
| Outras despesas operacionais  | 15          | (185)            |
|   |             | <b>(1.588)</b>   |
| <b>Lucro líquido do período</b>   |             | <b>53.579</b>    |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>   |             | <b>2.544.183</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>   |             | <b>21,06</b>     |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>  |             | <b>113,96</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)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais

|  | <u>Nota</u> | <u>Cotas<br/>integralizadas</u> | <u>Gastos com<br/>colocação<br/>de cotas</u> | <u>Ajuste de<br/>avaliação a<br/>valor justo</u> | <u>Lucros<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>          |
|--|-------------|---------------------------------|--|--|------------------------------|-----------------------|
| <b>Subscrição e integralização de cotas</b>                          |             | 254.418                         | -  | -  | -                            | 254.418               |
| Gastos com colocação de cotas  | <b>13.2</b> | -                               | (10.754)                                     | -  | -                            | (10.754)              |
| Lucro líquido do período   |             | -                               | -  | -  | 53.579                       | 53.579                |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | <b>8</b>    | -                               | -  | 38.265   | (38.265)                     | -                     |
| Rendimentos apropriados  | <b>12</b>   | -                               | -  | -  | (7.305)                      | (7.305)               |
| <b>Em 30 de junho de 2018</b>  | <b>13</b>   | <b><u>254.418</u></b>           | <b><u>(10.754)</u></b>                       | <b><u>38.265</u></b>                             | <b><u>8.009</u></b>          | <b><u>289.938</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)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais

|   | <b>2018</b>      |
|---|------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                     |                  |
| Recebimento de receitas de aluguéis   | 2.507            |
| Recebimento de receitas de estacionamento   | 1.241            |
| Recebimento de receitas de quiosques  | 686              |
| Pagamento de despesas de consultoria  | (71)             |
| Pagamento de despesas de gestão   | (784)            |
| Pagamento de despesas administrativas do empreendimento                               | (889)            |
| Pagamento de tributos municipais e federais   | (33)             |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo  | (264)            |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais   | (294)            |
| Pagamento de serviços gráficos  | (112)            |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                     | (322)            |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                      | <b>1.665</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                  |                  |
| Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa                                   | (37.757)         |
| Aplicações de letras de créditos imobiliários - LCIs                                  | (130.156)        |
| Resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs                                    | 115.660          |
| Recebimento de rendimentos de letras de créditos imobiliários - LCIs                  | 509              |
| Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs                                      | (6.625)          |
| Aquisição de ações de companhias fechadas   | (57.600)         |
| Pagamento de custos na aquisição de ações de companhias fechadas                      | (320)            |
| Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs  | 3.120            |
| Recebimento de rendimentos de companhias fechadas                                     | 390              |
| Aquisição de imóveis para renda   | (102.803)        |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda                                       | (55)             |
| Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda                                | (1.955)          |
| Adiantamento para aquisição de imóveis para renda                                     | (20.026)         |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)                      | 21               |
| IRRF sobre ganho de capital   | (2)              |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                                   | <b>(237.599)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                 |                  |
| Cotas integralizadas  | 254.418          |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas                              | (10.754)         |
| Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis                 | (549)            |
| Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de ações de cias fechadas  | (627)            |
| Rendimentos distribuídos  | (6.562)          |
| IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos  | 8                |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                  | <b>235.934</b>   |
| <b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                               | <b>-</b>         |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>                              | <b>-</b>         |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>                                 | <b>-</b>         |
| <b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais</b> |                  |
| <b>Lucro líquido do período</b>   | <b>53.579</b>    |
| Acertos de reconciliação  |                  |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                               | (38.265)         |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa  | 440              |
| Variações patrimoniais  |                  |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas                                  | (16.281)         |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas                                | 2.192            |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                      | <b>1.665</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 no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**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 melhorias 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.

Em 30 de junho de 2018, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação realizada em 29 de junho de 2018, no montante de R\$ 96,82 (noventa e seis reais e oitenta e dois centavos).

**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 2018 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 14 de setembro de 2018.

**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 para negociação (mensurados 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.
- Contas a receber: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

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.
- 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.

**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. 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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### **3.3 Aplicações financeiras**

#### **Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)**

As cotas de fundos de investimento imobiliários são 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 dos volumes negociados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

### **3.4 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 período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **3.5 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.
- 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.

### **3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.7 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.

### **3.8 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.

### **3.9 Ações de companhias fechadas**

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, ajustado pelo método de **equivalência patrimonial**, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo. Tendo em vista que os empreendimentos imobiliários de cada sociedade investida pelo Fundo estão no seu estágio inicial de obras (Nota 5.2(b)), a administradora e o gestor do Fundo concluíram que o valor justo das propriedades para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, assim tais ativos estão mensurados ao seu valor de aquisição/formação.

### **3.10 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.

### **3.11 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 período.

## **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

afetam fatores tais como:

a. taxas de juros;

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

---

- 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 nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

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.

#### **4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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 pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam 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.

### **4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

#### **4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

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.

#### **4.2.2 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 se 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.

#### **4.2.3 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 implicarão 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) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão 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;

(iii) 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, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**4.3.1 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, conseqüentemente, 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.

**4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 30 de junho de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, 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).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

**4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento 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.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2018 estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

| <b>2018</b>   |
|---------------|
| 39.399        |
| <b>39.399</b> |

Em 30 de junho de 2018, está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

**5.2 De caráter imobiliário**

(a) Cotas de fundo de investimento imobiliário  
(b) Ações de companhias fechadas  
(c) Letras de crédito imobiliário - LCIs

| <b>2018</b>   |
|---------------|
| 3.356         |
| 68.467        |
| 16.558        |
| <b>88.381</b> |

Circulante

16.558

Não circulante

71.823

**(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 3.356, são classificados como ativos financeiros para negociação e são 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

| Fundo                   | 2018                    |                              |                             |               |              |                       |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|-----------------------|
|                         | Tipo de ativo investido | Percentual das cotas detidas | Quantidade de cotas detidas | Valor de cota | Total        | Rendimentos recebidos |
| Vinci Shoppings Centers | (1)                     | 0,41%                        | 33.232                      | 101,00        | 3.356        | 21                    |
|                         |                         |                              |                             |               | <b>3.356</b> | <b>21</b>             |

(1) Participação em Shopping Centers

Movimentação do período

**Saldo em 22 de dezembro de 2017**

|  |              |
|--|--------------|
| Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs                              | 6.625        |
| Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs                                  | (3.120)      |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs | 17           |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs                  | (166)        |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>  | <b>3.356</b> |

**(b) Investimentos em ações de companhias fechadas**

| Fundo                        | 2018                |                                |                     |                                  |                                      |                     |
|------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
|                              | Quantidade de ações | Participação no capital social | Saldo em 22/12/2017 | Adições (Baixas) de investimento | Resultado com ações de cias fechadas | Saldo em 30/06/2018 |
| (a) Norte Shopping Belém S/A | 16.325.920          | 25%                            | -                   | 57.920                           | 10.547                               | 68.467              |
|                              |                     |                                |                     | <b>57.920</b>                    | <b>10.547</b>                        | <b>68.467</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). O saldo contábil está sendo demonstrado conforme abaixo:

| Descrição                      | 2018                            |                                |        |   |                                     |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------|---|-------------------------------------|
|                                | Patrimônio líquido da investida | Participação do capital Social | Total  | Total do investimento antes da equivalência patrimonial | Resultado de ações de cias fechadas |
| Ativo circulante               |                                 |                                |        |   | 10.671                              |
| Ativo não circulante           |                                 |                                |        |   | 15.106                              |
| Propriedades para investimento |                                 |                                |        |   | 263.066                             |
| Passivo circulante             |                                 |                                |        |   | 1.370                               |
| Passivo não circulante         |                                 |                                |        |   | 13.606                              |
| Patrimônio líquido             | 273.867                         | 25%                            | 68.467 | 57.920  | 273.867                             |

Dividendos a receber:

Movimentação do período

**Saldo em 22 de dezembro de 2017**

|  |            |
|--|------------|
| Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas | 511        |
| Recebimento de rendimentos de companhias fechadas      | (390)      |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>                    | <b>121</b> |

**(c) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs**

Em 30 de junho de 2018, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, no montante de R\$ 16.558, com liquidez imediata e remuneração equivalente ao percentual da taxa DI Cetip conforme abaixo. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

| Emissor              | 2018       |            |               |
|----------------------|------------|------------|---------------|
|                      | Vencimento | Percentual | Valor         |
| Banco ABC Brasil S.A | 08/08/2018 | 94,80%     | 16.558        |
|                      |            |            | <b>16.558</b> |

Movimentação do período

**Saldo em 22 de dezembro de 2017**

|  |               |
|--|---------------|
| Aplicações de letras de créditos imobiliários - LCIs                 | 130.156       |
| Resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs                   | (115.660)     |
| Recebimento de rendimentos de letras de créditos imobiliários - LCIs | (509)         |
| Rendimento de letras de créditos imobiliários - LCIs                 | 2.571         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>                                  | <b>16.558</b> |

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Em 30 de junho de 2018 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas e estacionamento.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo                      | 2018       |
|----------------------------|------------|
| A vencer                   | 289        |
| Vencidos até 120 dias      | 638        |
| Vencidos de 121 a 180 dias | 19         |
|                            | <b>946</b> |



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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 30 de junho de 2018, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| Prazo                      | 2018         |
|----------------------------|--------------|
| Vencidos de 121 a 180 dias | (19)         |
| Efeito vagão ("arrasto")   | (421)        |
|                            | <b>(440)</b> |

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

|                                   | 2018         |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Saldo no início do período</b> | -            |
| Constituição da provisão          | (440)        |
| <b>Saldo ao final do período</b>  | <b>(440)</b> |

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

O XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII firmou em 02 de maio de 2018 uma carta de intenções vinculante para aquisição de ativos da JHSF Malls, JHSF Participações, JHSF Ponta Negra S.A. e Shopping Bela Vista Ltda. A transação o Fundo tem a intenção de adquirir as seguintes frações ideais dos imóveis:

- Shopping Cidade Jardim: 16,99% do respectivo imóvel (localizado na avenida Magalhães de Castro nº 12.000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo);
- Catarina Fashion: 32,00% do respectivo imóvel (localizado no limite da faixa de domínio do Departamento de Estradas de Rodagem - DER, distante 60,00 do eixo da Rodovia Castelo Branco - SP 280, estaca 522+18,00m, no Km 59+701,11, no município de São Roque, estado de São Paulo);
- Shopping Ponta Negra: 39,99% do respectivo imóvel (localizado na avenida Coronel Teixeira, nº 5.705, Ponta Negra, no terceiro distrito da cidade de Manaus, estado do Amazonas);
- Shopping Bela Vista: 24,99% do respectivo imóvel (localizado na margem da Rodovia BR 324, subdistrito de São Caetano, na Zona Leste da cidade Salvador, estado da Bahia).

A carta de intenções envolve um valor global de R\$ 745 milhões. Os valores atribuídos para cada uma das frações ideais dos imóveis serão detalhados nos eventuais documentos definitivos das transações. O pagamento será feito às respectivas vendedoras, observadas condições precedentes para closing:

- R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) a título de sinal e princípio de pagamento. O pagamento foi efetuado em 02 de maio de 2018 à JHSF Participações;
- 50% do saldo do preço à vista, líquido do sinal, na data do closing;
- O restante do preço em 180 dias contados do pagamento da parcela disposta nos subitem (ii).

| Descrição   | 2018          |
|---|---------------|
| Sinal JHSF Participações  | 20.000        |
| Demais gastos relacionados à transação (laudos de avaliação dos ativos) | 26            |
|   | <b>20.026</b> |

**8. Propriedades para investimento**

| Descrição dos empreendimentos  | Valor justo de 2018 |
|--|---------------------|
| 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 86.365,20m <sup>2</sup> , área construída de 44.026,22 m <sup>2</sup> e objeto da matrícula nº 27.891 do Registro de Imóveis.  | 111.633             |
| 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 27.200,450m <sup>2</sup> , área comum de 43.495,827m <sup>2</sup> e área de terreno de 11.896,52m <sup>2</sup> . | 63.662              |
|  | <b>175.295</b>      |

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

| Saldo em 22 de dezembro de 2017                         |                |
|---|----------------|
| Aquisição de imóveis para renda                         | 134.802        |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 38.265         |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)   | 2.228          |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>                     | <b>175.295</b> |

Em 30 de junho de 2018, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa NAI Brazil, datado de junho de 2018, e formalmente aprovado pela administração em julho de 2018.

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 projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

| Empreendimento            | 2018     |                    |                  | Taxa de capitalização |
|---------------------------|----------|--------------------|------------------|-----------------------|
|                           | Vacância | Período de análise | Taxa de desconto |                       |
| Caxias Shopping           | 3,30%    | 10 anos            | 9,50% ao ano     | 9,50% ao ano          |
| Shopping Cidade São Paulo | 0,03%    | 10 anos            | 7,00% ao ano     | 7,00% ao ano          |

A NAI Brazil ("especialistas") é uma empresa criada a partir da associação da Engebanc Real Estate com a NAI Global com o objetivo de conquistar uma posição de relevância nas atividades de Consultoria Imobiliária, Gestão de Ativos, Corretagem e Avaliações de Imóveis em todo o país. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), bem como com os padrões de conduta RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) e do IVSC (International Valuation Standards Council).

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

| Natureza do Bem  | Tipo de cobertura | Risco máximo coberto |
|--|-------------------|----------------------|
| Caxias Shopping  | (1)               | 69.331               |
| Shopping Cidade São Paulo  | (2)               | 28.346               |
| (1) Alagamento e /ou inundação, anúncios luminosos, danos elétricos, derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (Sprinklers) e rede de hidrantes, desmoronamento, quebra de vidros, vazamento acidental de tanques, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos terrestres e fumaça, tumultos, greves, lucros cessantes, queda de aeronaves ou qualquer outros engenhos aéreos especiais, despesas extraordinárias, fidelidade, honorários de peritos contadores, pequenas obras de engenharia para ampliações, reparos e reformas, roubo e/ou furto qualificado de bens nas dependências do segurado, roubo de valores no interior das dependências do segurado, roubo e/ou furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento, impedimento de acesso, remoção de entulho, erros e omissões e recomposição de registros e documentos. |                   |                      |

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- (2) Danos materiais e quebra de máquinas, alagamento e/ou inundação, LC (aluguel + receita estacionamento), despesas fixas + fundo de promoção, roubo de valores no interior das dependências do segurado, roubo e/ou furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento, roubo e furto qualificado de bens nas dependências do seguro, fidelidade, honorário de peritos, pagamento de aluguel a terceiros para equipamentos, pequenas obras de engenharia, obras para ampliação reparos ou reforma, RD exposição.

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 35% do Caxias Shopping, 8% do Shopping Cidade São Paulo e 25% das cotas da Norte Shopping Belém S/A no valor total de R\$ 192.403 (R\$ 72.403 referente à compra do Caxias Shopping, R\$ 62.400 referente à compra do Shopping Cidade São Paulo e R\$ 57.600 referente à compra da Norte Shopping Belém S/A). O saldo do Shopping Cidade São Paulo e Norte Shopping Belém S/A sofre o reajuste monetário diário pelo CDI (Certificado de Depósito Bancário).

|   | Caxias Shopping | Shopping Cidade São | Norte Shopping Belém S/A | Total         |
|---|-----------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| Obrigação por aquisição dos empreendimentos | 72.403          | 62.400              | 57.600                   | 192.403       |
| Valores pagos de principal                  | (70.403)        | (32.400)            | (57.600)                 | (160.403)     |
| Valores pagos de juros                      | -               | (549)               | (627)                    | (1.176)       |
| Despesas com juros                          | -               | 1.306               | 627                      | 1.933         |
| <b>Saldo a pagar</b>                        | <b>2.000</b>    | <b>30.757</b>       | <b>-</b>                 | <b>32.757</b> |

**10 Receita de aluguéis**

Em 30 de junho de 2018 compreendem aluguéis das áreas ocupadas, quiosques e estacionamento, na proporção adquirida dos empreendimentos, no valor de R\$ 5.380. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga 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**

A Administradora receberá 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:

**Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo**

|  | Taxa de administração |
|--|-----------------------|
| 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.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período de 2018 foi de R\$ 324, e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**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, consubstanciado 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>2018</b>  |
|---|--------------|
| Lucro líquido do período  | 53.579       |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento   | (38.265)     |
| Resultado com ações de companhias fechadas  | (10.547)     |
| Despesas com juros e correção monetária   | 1.933        |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa  | 440          |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's                                       | 166          |
| Aluguéis recebidos (a receber) vencidos   | (94)         |
| Despesas operacionais não pagas   | 93           |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                        | <b>7.305</b> |
| <b>Rendimentos apropriados</b>  | <b>7.305</b> |
| Rendimentos (a distribuir)  | (743)        |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>  | <b>6.562</b> |
| % do resultado período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 100,00%      |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída  | -            |

Em 30 de junho de 2018 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período foi de R\$ 2,58 (dois reais e cinquenta e oito centavos).

**13 Patrimônio Líquido**

**13.1 Cotas integralizadas**

Em 30 de junho de 2018 está composto de 2.544.183 cotas, com valor de R\$ 100,00 cada, totalizando R\$ 254.418.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 254.418 com valor unitário de R\$ 0,10 (dez centavos), totalizando 2.544.183 (dois milhões quinhentos e quarenta e quatro mil cento e oitenta e três) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo encerrada em 22 de dezembro de 2017. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 10.754, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**13.2 Gastos com colocação de cotas**

Em 30 de junho de 2018, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 10.754, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

**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 período de 2018, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**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 na 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 período para esta rubrica contábil.

**14 Retorno sobre patrimônio líquido**

Em 30 de junho de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período 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 no período) foi positivo em 21,99%.

**15 Encargos debitados ao Fundo**

|   | 2018         |              |
|---|--------------|--------------|
|   | Valores      | Percentual   |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis              | 1.933        | 0,77%        |
| Despesas administrativas do empreendimento                            | 890          | 0,35%        |
| Despesas de tributos municipais e federais                            | 33           | 0,01%        |
| Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | 3            | 0,00%        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                | 322          | 0,13%        |
| Despesa de consultoria  | 71           | 0,03%        |
| Despesas com gestão   | 896          | 0,36%        |
| Despesas com serviços gráficos  | 112          | 0,04%        |
| Taxa de administração - Fundo   | 324          | 0,13%        |
| Outras receitas (despesas) operacionais                               | 185          | 0,07%        |
|   | <b>4.769</b> | <b>1,89%</b> |

Para 30 de junho de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R\$ 251.162.

**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.

**17 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

O Condomínio atua como pólo passivo em processos trabalhistas e cível, destacamos, que caso o resultado seja desfavorável, o Fundo poderá, se necessário, ser acionado para futuros aportes de caixa.

**18 Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

**19 Partes relacionadas**

Durante o período de 2018, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas 5 e 11.

**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.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2018:

| Ativos   | Nível 1       | Nível 2       | Nível 3        | Total          |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |               |               |                |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                                   | 39.399        | -             | -              | 39.399         |
| Letras de crédito imobiliário                                  | -             | 16.558        | -              | 16.558         |
| Ações de companhias fechadas                                   | -             | -             | 68.467         | 68.467         |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário                     | 3.356         | -             | -              | 3.356          |
| Propriedades para investimento                                 | -             | -             | 175.295        | 175.295        |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>42.755</b> | <b>16.558</b> | <b>243.762</b> | <b>303.075</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 período findo em 30 de junho de 2018, 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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**21.2** O XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII informou a seus cotistas e ao mercado em geral, que, nesta data, 11 de maio de 2018, foi registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, ato da administradora do XP Malls, aprovando, nos termos do item 14.5 do regulamento do XP Malls, a segunda emissão de cotas do XP Malls, no montante de 7.800.000 cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 cada cota, totalizando, inicialmente, R\$ 780.000.000,00 ("Oferta"). A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Nos termos da carta consulta divulgada pela Administradora em 30 de abril de 2018, foi submetida à deliberação dos cotistas a contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder. Sem prejuízo, informamos que os gastos da distribuição primária da Oferta são arcados pela JHSF Malls S.A.. Neste sentido, nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecemos que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração da XP Investimentos, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do XP Malls, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do XP Malls, de forma que a contratação da XP Investimentos nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O XP Malls manterá seus cotistas e o mercado tempestivamente informados acerca da Oferta. A emissão de cotas não foi encerrada até a data de divulgação das demonstrações financeiras.

**22 Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2018 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**  
**Contador**  
**CRC: SP- 243.293/O-8**

**Allan Haddid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**

\* \* \*