

**Relatório do Auditor Independente sobre
as Demonstrações Financeiras**

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

30 de junho de 2022

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo 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 assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 1.862.926 mil, que representa 97,35% do seu patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por aquisição de imóveis vinculadas a propriedade para investimento, no montante de R\$ 728.054 mil, que representava 38,04% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada 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 para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades e pesquisas on-line para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento 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 avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas, em base de teste, para verificação da existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos os contratos de cessão de crédito imobiliário das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades 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.

Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2022, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento Imobiliários, no montante de R\$ 410.526 mil, representava 21,45% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado, o recálculo do investimento com base no valor da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos e a análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.1 às demonstrações financeiras.

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

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 com as 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 na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de 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.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, 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 detecta 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:

- Obtivemos 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.



Building a better
working world

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, 29 de setembro de 2022.

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

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 28.757.546/0001-00****(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2022	%PL	30/06/2021	%PL
Circulante					
Disponibilidades		43	0,00%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	19.761	1,03%	52.094	2,73%
Nota do tesouro nacional (NTN)		-	0,00%	517	0,03%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.3	25	0,00%	7.230	0,38%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.1	410.526	21,45%	339.904	17,79%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	21.117	1,10%	19.047	1,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.1	(9.960)	-0,52%	(10.796)	-0,57%
Dividendos a receber - ações de companhias fechadas	5.2.2	5.862	0,31%	-	0,00%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.1	253	0,01%	-	0,00%
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	7	38.540	2,01%	17.882	0,94%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		543	0,03%	543	0,03%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	17.241	0,90%	47.167	2,47%
Outros valores a receber		16.443	0,86%	11.484	0,60%
Outros créditos		648	0,03%	770	0,04%
		521.042	27,23%	485.842	25,43%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2.2	226.155	11,82%	18.295	0,96%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.3	120.668	6,31%	112.994	5,92%
		346.823	18,12%	131.289	6,87%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis		1.635.200	85,45%	1.472.945	77,11%
Obras em andamento		19.967	1,04%	10.328	0,54%
Ajuste de avaliação ao valor justo		207.759	10,86%	122.025	6,39%
	8	1.862.926	97,35%	1.605.298	84,04%
Total do ativo		2.730.791	142,70%	2.222.429	116,34%
Passivo					
	Nota	30/06/2022	%PL	30/06/2021	%PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	12.890	0,67%	9.566	0,50%
Impostos e contribuições a recolher	16	39	0,00%	18	0,00%
Provisões e contas a pagar		11.757	0,61%	11.535	0,60%
Obrigações por Operações Compromissadas	21,4	64.370	3,36%	-	0,00%
		89.056	4,65%	21.119	1,11%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	10	728.054	38,04%	291.098	15,24%
		728.054	38,04%	291.098	15,24%
Total do passivo		817.110	42,70%	312.217	16,34%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas		1.913.669	100,00%	1.866.275	97,70%
Gastos com colocação de cotas		(47.946)	-2,51%	(47.578)	-2,49%
Lucros acumulados		47.958	2,51%	91.515	4,79%
Total do patrimônio líquido	13	1.913.681	100,00%	1.910.212	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.730.791	142,70%	2.222.429	116,34%

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

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 28.757.546/0001-00****(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

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

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	105.016	64.902
Receitas de estacionamento	9	10.443	9.347
Receitas de quiosques	9	14.002	7.643
Receitas de allowance	9	(150)	(149)
Receitas de recuperação de rendas		-	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1.554	791
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6,1	1.753	(9.506)
Receitas de garantia de rentabilidade		-	-
		132.618	73.028
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento		-	82.966
Custo de propriedades para investimentos vendidas		-	(68.710)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8	-	(3.498)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	85.735	(12.854)
		85.735	(2.096)
Despesas com aquisição de imóveis e ações de cias fechadas			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição ações de cias	10 e 15	(121.715)	(13.306)
		(121.715)	(13.306)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	15	(11.710)	(11.498)
Despesas de condomínio		-	(81)
Taxa de administração - Imóvel	15	(1.107)	(1.191)
		(12.817)	(12.770)
Resultado líquido de propriedades para investimento			
		83.821	44.856
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.3	9.845	2.663
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2.1	15.390	6.035
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2.1	(2)	2.437
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2.1	(54.364)	(70.643)
CRI - Despesas de operações compromissadas	21,4	(4.130)	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	15	-	(487)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2.2	11.629	6.652
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2.2	45.946	(21.337)
		24.314	(74.680)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.730	903
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		-	1
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(1.055)	(178)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		1.553	22
		5.228	748
Despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	11 e 15	(13.490)	(13.825)
Despesas com consultoria jurídica		(1.213)	-
Outras despesas operacionais	15	(1.249)	(1.136)
		(15.952)	(14.961)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício			
		97.411	(44.037)
Quantidade de cotas integralizadas			
		18.681.577	18.207.683
Lucro líquido por cota integralizada - R\$			
		5,21	(2,42)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$			
		102,44	104,91

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

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 28.757.546/0001-00****(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2020		1.866.275	(47.350)	211.095	2.030.020
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	-	-	-	-
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(228)	-	(228)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(44.037)	(44.037)
Rendimentos apropriados	12	-	-	(75.543)	(75.543)
Em 30 de junho de 2021		1.866.275	(47.578)	91.515	1.910.212
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	47.394	-	-	47.394
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(368)	-	(368)
Lucro líquido do exercício		-	-	97.411	97.411
Rendimentos apropriados	12	-	-	(140.967)	(140.967)
Em 30 de junho de 2021		1.913.669	(47.946)	47.959	1.913.682

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

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 28.757.546/0001-00****(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	90.691	50.422
Recebimento de receitas de estacionamento	10.452	9.344
Recebimento de receitas de quiosques	14.002	7.643
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	1.554	791
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(11.710)	(11.498)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(13.549)	(13.512)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(1.107)	(1.191)
Pagamento de serviços gráficos	(178)	(97)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.055)	(174)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	4.457	(1.096)
Caixa líquido das atividades operacionais	93.557	40.632
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	4.730	903
Aplicação e resgate de títulos de renda fixa	-	24
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.412	2.585
Recebimento de venda de imóveis	31.480	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(125.000)	(33.906)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	12	31.664
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	15.137	6.586
IRRF sobre ganho de capital	-	(487)
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechada	(249.969)	279.578
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.767	6.652
Aquisição de imóveis para renda	(10.464)	(239.598)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(9.638)	(4.042)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	(20.658)	-
Aquisição Compromissada com Lastro em CRI	60.240	-
Venda de imóveis para renda	-	(32.910)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(288.951)</u>	17.049
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	47.394	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(368)	(228)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(8.794)	-
Captação de recursos	261.977	-
Rendimentos distribuídos	(137.643)	(70.706)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	21	5
Caixa líquido das atividades de financiamento	162.587	(70.929)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(32.807)	(13.248)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	52.611	65.859
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	19.804	52.611

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

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou 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 explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2022:

XPML11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	102,50
Agosto	102,28
Setembro	95,80
Outubro	98,70
Novembro	89,50
Dezembro	99,43
Janeiro	97,87
Fevereiro	91,40
Março	95,57
Abril	98,92
Maior	97,88
Junho	94,39

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 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de setembro de 2022.

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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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 exercício, 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 de recebíveis renegociados.

3.9 Ações de companhias fechadas

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

3.10 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 (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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 período 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, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

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

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fundo	30/06/2021					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Shopping Internacional Guarulhos FII (*) (b)	Sim	(2)	100,00%	1.752.306	189,12	331.391
Rio Bravo Renda Varejo FII (b)	Não	(1)	0,66%	76.271	111,61	8.513
						339.904

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

(1) Imóveis comerciais para renda.

(2) Participação em Shopping Centers.

(3) Imóveis para renda referentes a Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(5) Condomínios industriais e galpões.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3 em 30/06/2021).

(b) Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2020		405.868
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII's		33.906
Venda de cotas de fundos imobiliários - FII's		(31.664)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's		2.437
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's		(70.643)
Saldo em 30 de junho de 2021		339.904
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII's		125.000
Venda de cotas de fundos imobiliários - FII's		(12)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's		2
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's		(54.364)
Saldo em 30 de junho de 2022		410.526

Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2020		551
Rendimentos apropriados no exercício		6.035
Rendimentos recebidos no exercício		(6.586)
Saldo em 30 de junho de 2021		-
Rendimentos apropriados no exercício		15.390
Rendimentos recebidos no exercício		(15.137)
Saldo em 30 de junho de 2022		253

5.2.2 Investimentos em ações de companhias fechadas

Companhia	30/06/2022					
	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 30/06/2021	Adições (Baixas) de investimento	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2022
(a) Cidade Jardim Shops S.A	42.524.999	30,00%	18.295	-	20.081	38.377
(b) Gravitacional Empreendimentos e Participações Ltda.	1.200	100,00%	-	1	-	1
(c) Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	102.394.106	40,00%	-	161.912	25.865	187.777
			18.295	161.913	45.946	226.155

Companhia	30/06/2021					
	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 30/06/2019	Adições (Baixas) de investimento	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2021
(a) Shopping Ponta Negra S/A	-	0,00%	145.380	(148.477)	3.097	-
(b) Shopping Bela Vista S/A	-	0,00%	159.230	(134.796)	(24.434)	-
(d) Cidade Jardim Shops S.A	42.524.999	30,00%	-	18.295	-	18.295
			304.610	(264.978)	(21.337)	18.295

(a) O investimento na entidade Cidade Jardim Shops S.A. foi realizado em junho de 2021. Corresponde a 30% da investida, situada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar, na Cidade e Estado de São Paulo. A companhia é única proprietária e possuidora direta do imóvel localizado no Município de São Paulo-SP, na Rua Haddock Lobo, 1626, descrito e caracterizado na matrícula nº 44.978 do 13º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. O imóvel possui uma área bruta locável de 6.000,00 m², onde foi construído um shopping center denominado "CJ Shops", constituído por lojas e respectivas partes de uso comum. Em 2 de março de 2022, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield., datado de março de 2022. Para o cálculo do valor justo da Companhia, em função da natureza dos empreendimentos foi utilizado o Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

(b) O investimento na entidade Gravitacional Empreendimentos e Participações Ltda. foi realizado em novembro de 2021. Esta investida tem sede na cidade de Salvador, estado da Bahia, na Alameda Euvaldo Luz, nº 92, Loja 51.2, Segundo Piso. A sociedade encontra-se em fase pré-operacional. Em 2 de março de 2022, as ações estão registradas no Fundo ao custo de aquisição.

(c) O investimento na entidade Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. foi realizado em dezembro de 2021. Esta investida tem sede social na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro. A companhia é proprietária e possuidora direta de 40,0% da fração ideal do imóvel localizado no Município de Belo Horizonte-MG, na Avenida Cristiano Machado, 11.833, descrito e caracterizado nas matrículas nº 45.860 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte. O imóvel possui uma área bruta locável de 37.462,51 m², onde foi construído um shopping center denominado "Shopping Estação BH", constituído por lojas e respectivas partes de uso comum. Em 2 de março de 2022, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield., datado de março de 2022. Para o cálculo do valor justo da Companhia, em função da natureza dos empreendimentos foi utilizado o Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

(*) Em 29 de junho de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Investida CPPIB Salvador Participações Ltda., a redução de capital com entrega do imóvel Shopping Center da Bahia.

Dividendos a receber:

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2020		-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		6.652
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		(6.652)
Saldo em 30 de junho de 2021		-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		11.629
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		(5.767)
Saldo em 30 de junho de 2022		5.862

5.2.3 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

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

30/06/2022											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo	
True Securitizadora S.A.	19L0104222	(1)	N/A	264	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	72.000	72.416	72.416	
True Securitizadora S.A.	19L0069199	(1)	N/A	265	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	48.000	48.277	48.277	
									120.693	120.693	

30/06/2021											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classes e séries	Data de emissão	Data de vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo	
True Securitizadora S.A.	19L0104222	(1)	N/A	264	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	72.000	72.135	72.135	
True Securitizadora S.A.	19L0069199	(1)	N/A	265	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	48.000	48.089	48.089	
									120.224	120.224	

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

Legendas

(1) - CCI

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	30/06/2022	30/06/2021
True Securitizadora S.A.	JHSF Participações S.A.	(a); (b); (c)	120.693	120.224
			120.693	120.224

Regime de Garantias

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

Movimentação do exercício

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

Saldo em 30 de junho de 2020		120.146
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		-
Receita de certificados de recebíveis imobiliários		2.663
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários		(2.585)
Saldo em 30 de junho de 2021		120.224
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		-
Receita de certificados de recebíveis imobiliários		9.881
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários		(9.412)
Saldo em 30 de junho de 2022		120.693

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

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

Prazo	30/06/2022	30/06/2021
A vencer	11.214	8.226
Vencidos até 120 dias	2.398	5.146
Vencidos de 121 a 180 dias	1.112	1.461
Vencidos de 181 a 360 dias	1.859	1.621
Vencidos acima de 360 dias	4.534	2.593
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(9.960)	(10.796)
	11.157	8.251

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	30/06/2022	30/06/2021
Vencidos de 121 a 180 dias	(1.112)	(1.461)
Vencidos de 181 a 360 dias	(1.859)	(1.621)
Vencidos acima de 360 dias	(4.534)	(3.510)
Efeito vagão ("arrasto")	(2.455)	(4.204)
	(9.960)	(10.796)

Movimentação do exercício

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

Saldo em 30 de junho de 2020		(1.290)
Constituição da provisão		(9.506)
Saldo em 30 de junho de 2021		(10.796)
Reversão da provisão		836
Saldo em 30 de junho de 2022		(9.960)

7. Adiantamento para aquisição de imóveis para renda

Em 30 de junho 2022, o saldo de adiantamentos para aquisição de ativos-alvo é de R\$ 17.882 (2021 - R\$ 17.882).

Em 11 de abril de 2019 o XP Malls FII celebrou com a JHSF Malls uma Carta de Intenções Vinculante para expansão do Empreendimento Catarina Fashion Outlet. Em 30 de junho de 2022 o saldo de adiantamentos para este projeto totaliza R\$ 38.540 (2021 - R\$ 17.882).

Descrição	30/06/2022	30/06/2021
CJ Shops S.A.	-	-
Expansão Catarina Fashion Outlet	38.540	17.882
Shopping Plaza Sul	-	-
	38.540	17.882

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo de 30/06/2022	Valor justo de 30/06/2021
(1) Corresponde a 35,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Caxias Shopping Center, localizado na Rodovia Washington Luiz, nº 2.895, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, CEP 25085-008, com área de terreno de 86.365,20m², área construída de 44.026,22 m² e objeto da matrícula nº 27.891 do Registro de Imóveis.	112.441	114.594
(2) Corresponde a 8,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Cidade São Paulo, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1.230, 17º Subdistrito, Bela Vista, 4ª Circunscrição Imobiliária, descrito e caracterizado na ficha auxiliar de 23 de agosto de 2013, da Matrícula nº 176.160 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel possui área privativa de 27.200,450m², área comum de 43.495,827m² e área de terreno de 11.896,52m².	83.536	76.476
(3) Corresponde a 25,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Belém, situado no Município de Belém-PA, na Rodovia Augusto Montenegro nº 4.300, Parque Verde, objeto das matrículas nº 66.453, 66.454 e 66.455 do 1º Ofício de Registro de Imóveis Belém/PA. O imóvel possui área bruta locável de 34.084 m².	-	-
(4) Corresponde a 16,99% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Cidade Jardim, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, descrito e caracterizado na matrícula nº 192.595, do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O imóvel possui área bruta locável de 37.671,06 m² e área construída de 100.637,66 m².	318.045	303.577
(5) Corresponde a 49,99% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Catarina Fashion Outlet, situado no Município de São Roque-SP, na Rodovia Castelo Branco - SP 280, estaca 522 + 18,00m, no Km 59 + 901,11, descrito e caracterizado na matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP. O imóvel possui área bruta locável de 29.397,32 m² e área construída de 49.006,06 m².	464.120	399.181
(6) Corresponde a 15% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Santana Parque Shopping, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780, descrito e caracterizado nas matrículas nº 153.640 a 153.856, 12.021, 67.292, 91.601, 137.456, 122.413 do 3º Cartório de Registro de imóveis. O empreendimento possui área bruta locável de 26.538 m²	56.122	55.640
(7) Corresponde a 10% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Plaza Sul Shopping, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Praça Leonor Kaupa, 100, descrito e caracterizado nas matrículas nº 136.175 a 136.459 e 136.690 do 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo. O imóvel possui área de terreno de 89.512,10 m² e área bruta locável de 23.500 m².	56.604	60.050
(8) Corresponde aos blocos 5, 7 e 17 do empreendimento imobiliário denominado Downtown Shopping, situado no Município do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, 500, descrito e caracterizado nas matrículas 210.065, 210.598, 210.599, 210.600, 210.601, 210.602, 210.603 e 210.621 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel possui uma área bruta locável de 28.163,03 m² e área construída 85.031,13 m².	157.395	147.304
(9) Corresponde a 45% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Natal Shopping, situado no Município de Natal-RN, na Avenida Senador Salgado Filho, 2.234. O imóvel possui uma área construída de 29.184,80 m² e área bruta locável de 27.429,38 m².	172.092	169.072
(10) Corresponde a 39,99% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Ponta Negra, situado na Avenida Coronel Teixeira, nº 5.705, Ponta Negra, Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, descrito e caracterizado na matrícula nº 44.978 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus. O imóvel possui área construída de 92.223,44m² e área bruta locável de 36.557,00 m².	128.598	121.156
(11) Corresponde a 24,99% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Bela Vista, situado na Alameda Euvaldo Luz, nº 92, Horto Bela Vista, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, descrito e caracterizado na matrícula nº 101.355 do Cartório do 3º Registro de Imóveis de Salvador. O imóvel possui área construída de 124.220,00 m² e área bruta locável de 50.240,72 m².	156.464	158.248

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(11) Corresponde a 9,05% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Center da Bahia, situado na Avenida Tancredo Neves, nº148, Estado da Bahia, descrito e caracterizado nas matrículas nº 10.404, 14.376, 23.562, 30.755 e 72.857 do Cartório do 6º Registro de Imóveis de Salvador. O imóvel possui área construída de 124.220,00 m² e área bruta locável de 68.002,57 m².

157.509	-
1.862.926	1.605.298

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

Saldo em 30 de junho de 2020	1.378.011
Aquisição de imóveis para renda	308.307
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(3.498)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(12.854)
Benefitorias em imóveis para renda	4.042
Custos de venda de imóveis para renda	(68.710)
Saldo em 30 de junho de 2021	1.605.298
Aquisição de imóveis para renda	10.463
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	85.735
Benefitorias em imóveis para renda	9.638
Redução de capital de companhias fechadas - Transferência para propriedades para investimento	151.792
Saldo em 30 de junho de 2022	1.862.926

Em 29 de outubro de 2020, foi celebrado Compromisso de Compra e Venda ("CCV"), por meio do qual realizou a venda integral da fração ideal da titularidade no Parque Shopping Belém pelo valor de R\$ 82.966. O pagamento será feito por meio de 4 (quatro) parcelas semestrais, sendo a primeira parcela paga mediante a celebração do CCV, no montante de R\$ 13.275, correspondente a 16% do preço da Transação e a segunda parcela paga em Janeiro/2021 no valor de 23.231 (28%). As demais parcelas, de 28% do preço de Transação cada, serão pagas nos meses de julho/2021 e janeiro/2022. As parcelas em aberto serão corrigidas por 100% do CDI, calculado entre a presente data até a data de seus respectivos pagamentos. O saldo remanescente em 30 de junho de 2022, corrigido pelo indexador, monta R\$ 17.241 (2021 - R\$ 47.167). Em 9 de julho de 2021, houve o pagamento do montante de R\$ 23.620 (28%), corrigido pelo indexador, referente a terceira parcela. Em 13 de janeiro de 2022, houve o pagamento do montante de R\$ 7.744, corrigido pelo indexador, referente a quarta parcela.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	30/06/2022		
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto
(1) Caxias Shopping	(a)	15,00%	10 anos	10,50% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	3,00%	10 anos	7,50% ao ano
(3) Shopping Cidade Jardim	(a)	4,50%	10 anos	7,50% ao ano
(4) Catarina Fashion Outlet	(a)	0,00%	10 anos	8,25% ao ano
(5) Santana Parque Shopping	(a)	5,40%	10 anos	10,00% ao ano
(6) Plaza Sul Shopping	(a)	12,00%	10 anos	9,00% ao ano
(7) Downtown Shopping	(a)	14,00%	10 anos	10,00% ao ano
(8) Natal Shopping	(a)	12,00%	10 anos	10,25% ao ano
(9) Shopping Ponta Negra	(a)	14,20%	10 anos	10,00% ao ano
(10) Shopping Bela Vista	(a)	3,70%	10 anos	9,50% ao ano
(11) Shopping Center da Bahia	(a)	9,30%	10 anos	9,50% ao ano

Empreendimento	Método	30/06/2021		
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto
(1) Caxias Shopping	(a)	2,00%	10 anos	9,75% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	6,30%	10 anos	7,25% ao ano
(3) Parque Shopping Belém	(a)	N/A	N/A	N/A
(4) Shopping Cidade Jardim	(a)	0,40%	10 anos	7,00% ao ano
(5) Catarina Fashion Outlet	(a)	0,00%	10 anos	7,75% ao ano
(6) Santana Parque Shopping	(a)	5,40%	10 anos	9,25% ao ano
(7) Plaza Sul Shopping	(a)	10,00%	10 anos	8,50% ao ano
(8) Downtown Shopping	(a)	6,00%	10 anos	9,25% ao ano
(9) Natal Shopping	(a)	14,40%	10 anos	9,50% ao ano
(10) Shopping Ponta Negra	(a)	14,20%	10 anos	9,50% ao ano
(11) Shopping Bela Vista	(a)	3,70%	10 anos	8,75% ao ano

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de março de 2022, e formalmente aprovados pela Administração em março de 2022. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

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

9. Receita de aluguéis

	30/06/2022	30/06/2021
Receitas de aluguéis	105.016	64.902
Receitas de estacionamento	10.443	9.347
Receitas de quiosques	14.002	7.643
Receitas de allowance	(150)	(149)
	129.311	81.743

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

10. Obrigações por aquisição de imóveis e ações de companhias fechadas

Refere-se a obrigação por aquisição de 16,99% do Shopping Cidade Jardim e 32% do Catarina Fashion Outlet no valor total de R\$ 728.054 (2021 - R\$ 291.098).

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

	30/06/2022	30/06/2021
Valor presente da obrigação	728.054	291.098
	728.054	291.098
Circulante	-	-
Não circulante	291.098	277.778

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Saldo em 30 de junho de 2020	277.778
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	13.306
Pagamento de despesas de principal por obrigações na aquisição de imóveis	3.14
Saldo em 30 de junho de 2021	291.098
Novas obrigações por aquisição dos empreendimentos	319.675
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	121.715
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(8.794)
Custo de estruturação	4.360
Saldo em 30 de junho de 2022	728.054

A Assembleia Geral Extraordinária dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários, realizada em 1º de julho de 2021, deliberou a aprovação da concessão de carência do pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da amortização e juros remuneratórios das parcelas dos CRI com vencimento de agosto de 2021 (inclusive) a julho de 2022 (inclusive) ("Período de Carência"), com a incorporação dos juros remuneratórios, de modo que o saldo devedor dos CRI seja diluído nas parcelas de pagamento remanescentes, até o vencimento final dos CRI.

11. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração - Fundo	30/06/2022	30/06/2021
	13.490	13.825
	13.490	13.825

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

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.

12 Política de distribuição dos resultados

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

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2022	30/06/2021
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	97.411	(44.037)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(85.735)	16.352
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(45.946)	21.337
Despesas com juros e correção monetária	121.715	13.306
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(1.753)	9.506
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	54.364	70.643
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	776	(2.806)
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	282	(78)
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	4.270	(8.690)
Despesas operacionais não pagas	84	10
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	145.468	75.543
Retenção de rendimentos	(4.501)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(4.501)	-
Rendimentos apropriados	140.967	75.543
Rendimentos (a distribuir)	(12.890)	(9.566)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	9.566	4.729
Rendimentos líquidos pagos no exercício	137.643	70.706
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	7,37	3,88
% do resultado distribuído no exercício (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,91%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	4.501	-

13 Patrimônio Líquido**13.1 Cotas integralizadas**

	30/06/2022	30/06/2021
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	18.681.577	1.913.669
Cotas de investimentos a integralizar	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	18.681.577	1.913.669
Valor por cota (valor expresso em reais)	102,44	102,50

13.2 Emissão de novas cotas

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

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

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

Em novembro de 2021, foi subscrita a 6ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 47.394 com valor unitário de R\$ 100,01 (cento e nove reais e sessenta e oito centavos), totalizando 473.894 (quatrocentos e setenta e três mil e oitocentos e noventa e quatro) cotas foi totalmente integralizada.

13.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo não realizou amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas	30/06/2022	30/06/2021
	(47.946)	(47.578)
	(47.946)	(47.578)

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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 não houve constituição de reserva de contingência.

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2022	30/06/2021
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	97.411	(44.037)
Patrimônio líquido inicial	1.910.212	2.030.020
Adições/deduções		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	47.394	-
(-) Gastos com colocação de cotas	(368)	(228)
Total das adições/deduções	47.026	(228)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	4,98%	-2,17%

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

15. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2022		30/06/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	121.715	6,36%	13.306	0,66%
Despesas administrativas do empreendimento	11.710	0,61%	11.498	0,57%
Taxa de administração - Imóvel	1.107	0,06%	1.191	0,06%
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	-	0,00%	487	0,02%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	1.055	0,06%	178	0,01%
Taxa de administração - Fundo	13.490	0,70%	13.825	0,69%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.249	0,07%	1.136	0,06%
	150.326	7,86%	41.621	2,07%
	1.914.619		2.015.270	

Patrimônio líquido médio do exercício**16. Tributação**

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

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

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

	30/06/2022	30/06/2021
Impostos e contribuições a recolher (*)	39	18
	39	18

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

18. Serviços de custódia e tesouraria

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

19. Partes relacionadas

Durante o exercício de 2022, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas explicativas nº 5,11 e 18.

20. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

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

	30/06/2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	-	19.761	-	19.761
Ações de companhias fechadas	-	-	226.155	226.155
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	410.526	-	410.526
Certificados de recebíveis imobiliários	-	120.668	-	120.668
Propriedades para investimento	-	-	1.862.926	1.862.926
Total do ativo	-	550.955	2.089.081	2.640.036

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

	30/06/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	-	52.094	-	52.094
Ações de companhias fechadas	-	-	18.295	18.295
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	339.904	-	339.904
Certificados de recebíveis imobiliários	-	112.994	-	112.994
Propriedades para investimento	-	-	1.605.298	1.605.298
Total do ativo	-	504.992	1.623.593	2.128.585

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa, ações de companhias fechadas, certificados de recebíveis imobiliários, cotas de fundo de investimento imobiliário e propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 8. (Propriedades para investimento).

21. Outras informações**21.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.A., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.**21.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais no site fundos.net e na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.**21.3** Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os Shoppings do portfólio do Fundo sofreram medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais, inclusive, impactaram negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.**21.4** Obrigações por operações compromissadas no montante de R\$ 61.601 refere-se a certificados de recebíveis imobiliários - CRIs dados em garantia para realização de operações compromissadas, o que gerou uma despesas no período de R\$ 1.396.

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 28.757.546/0001-00

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

21.5 A consulta formal iniciada em 16 de novembro de 2021 deliberou: (i) sobre a substituição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Atual Administradora") da pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Nova Administradora");(ii) aprovação dos dispositivos do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando a: (a) modificação da sede social do Fundo para o endereço da Nova Administradora; (b) substituição da atual instituição administradora do Fundo; e (c) adaptação/alteração do inteiro teor do regulamento aos padrões da Nova Administradora; (iii) alteração do regulamento do Fundo, a fim de prever que eventual saldo de resultado do Fundo não distribuído como antecipação será pago até o dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro e agosto, bem como prever que o montante que (a) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (b) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em aplicações financeiras para posterior distribuição aos cotistas ou reinvestido na aquisição de ativos alvo.

21.6 O fato relevante publicado em 2 de março de 2022 informou que a partir do fechamento dos mercados do dia 02 de março de 2022, o serviço de Administração do Fundo passará a ser prestado pela Nova Administradora, em substituição à Atual Administradora.

22. Eventos subsequentes

Em 13 de setembro de 2022, o Ato do Administrador aprovou a realização da 7ª emissão de cotas do Fundo no montante inicial de R\$ 250.368.000, correspondente a 2.451.702 novas cotas, no valor de R\$ 102,12 (cento e dois reais e doze centavos) por cada cota.

Igor de Carvalho Pimenta
Contador
CRC RJ-124459/0-0

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor
CPF: 279.902.288-07

* * *