
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.)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2023

e relatório do auditor independente



pwc



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

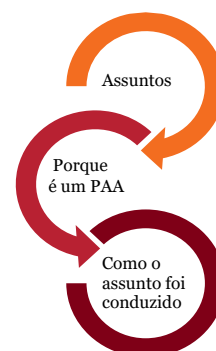
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM nº516.

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 (PAA) 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.





XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.4 e 8)</p> <p>O Fundo possui investimento em propriedades para investimentos registradas ao valor justo.</p> <p>A mensuração do valor justo das propriedades para investimentos é obtida por meio da metodologia de avaliação para mensuração do valor justo, com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.</p> <p>Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimentos, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratadas, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos principais procedimentos consideraram, entre outros:</p> <p>Entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração do valor justo das propriedades para investimentos.</p> <p>Inspeção dos laudos de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimentos, utilizados como base para mensuração do valor justo.</p> <p>Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresas especializadas na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.</p>



XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração e existência das cotas de fundos de investimento imobiliários (Notas explicativas 3.3.1 (b) e 5.2.1)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários sem negociação em bolsa de valores.

A mensuração desses investimentos é obtida através do valor da cota divulgado pelos respectivos administradores.

Para a confirmação da existência dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários sem negociação em bolsa de valores, a administradora utiliza as informações fornecidas pelos respectivos administradores dos fundos investidos.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos consideraram, entre outros:

Entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração e existência das cotas de fundos de investimento imobiliários sem negociação em bolsa de valores.

Para mensuração desses investimentos, efetuamos o confronto dos valores das cotas utilizados com os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos.

Testamos a existência das cotas de fundos de investimento imobiliários sem negociação em bolsa de valores por meio do confronto com as informações disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos.

Adicionalmente, obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras mais recentes desses fundos investidos e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. Com base nessas informações, analisamos se há modificação no relatório do auditor ou informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Consideramos que os critérios adotados pela Administração quanto a mensuração e existência desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 29 de setembro de 2022, sem ressalvas.



XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 de uma 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 nas 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 administração do Fundo.



XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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, 28 de setembro de 2023

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Wilian Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE 21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 28 September 2023 | 19:51 BRT

4286DDDBFAE45F49E867EB9161E478B
Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

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)****Balço patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	%PL	30/06/2022	%PL
Circulante					
Disponibilidades		5	0,00%	43	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	352.846	12,22%	19.761	1,03%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2.3	120.795	4,18%	120.693	6,31%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.1	537.122	18,60%	410.526	21,45%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	28.299	0,98%	21.117	1,10%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.1	(15.110)	-0,52%	(9.960)	-0,52%
Dividendos a receber - ações de companhias fechadas	5.2.2	9.252	0,32%	5.862	0,31%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2.1	4.878	0,17%	253	0,01%
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	7	1.525	0,05%	38.540	2,01%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		543	0,02%	543	0,03%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	65.301	2,26%	17.241	0,90%
Outros valores a receber		-	0,00%	16.443	0,86%
Outros créditos		502	0,02%	648	0,03%
		1.105.958	38,30%	641.710	33,53%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2.2	275.001	9,52%	226.155	11,82%
		275.001	9,52%	226.155	11,82%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis		1.828.459	63,32%	1.635.200	85,45%
Obras em andamento		50.791	1,76%	19.967	1,04%
Ajuste de avaliação ao valor justo		443.455	15,36%	207.759	10,86%
	8	2.322.705	80,43%	1.862.926	97,35%
Total do ativo		3.703.664	128,25%	2.730.791	142,70%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	18.976	0,66%	12.890	0,67%
Impostos e contribuições a recolher	17	142	0,00%	39	0,00%
Provisões e contas a pagar		24.402	0,85%	11.757	0,61%
Obrigações por operações compromissadas	22,4	67.110	2,32%	64.370	3,36%
Obrigações por captação de recursos	10	30.914	1,07%	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	11	16.804	0,58%	47.887	-
		158.348	3,83%	136.943	4,65%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	10	642.749	22,26%	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	11	14.790	0,51%	680.167	35,54%
		657.539	22,77%	680.167	35,54%
Total do passivo		815.887	26,60%	817.110	40,20%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14,1	2.563.306	88,76%	1.913.669	100,00%
Gastos com colocação de cotas	14,4	(56.626)	-1,96%	(47.946)	-2,51%
Lucros acumulados		381.097	13,20%	47.958	2,51%
Total do patrimônio líquido	14	2.887.777	100,00%	1.913.681	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.703.664	126,60%	2.730.791	140,20%

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)****Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	126.548	105.016
Receitas de estacionamento	9	27.456	10.443
Receita de taxa de adesão	9	44	-
Receitas de quiosques	9	18.719	14.002
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		326	1.554
Provisão/reversão de crédito em liquidação duvidosa	6.1	(5.150)	1.753
		167.943	132.618
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	8	97.573	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8	(63.767)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8	(39.283)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	274.979	85.735
		269.502	85.735
Despesas com aquisição de imóveis e ações de cias fechadas			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(38.517)	-
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	10 e 16	(42.229)	(121.715)
		(80.746)	(121.715)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	16	(14.745)	(11.710)
Despesas de tributos municipais e federais	16	(1)	-
Taxa de administração - Imóvel	16	(1.325)	(1.107)
		(16.071)	(12.817)
Resultado líquido de propriedades para investimento		340.628	83.821
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.3	12.195	9.845
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.3	193	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2.1	23.959	15.390
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2.1	(1.850)	(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2.1	86.034	(54.364)
CRI - Despesas de operações compromissadas	21.4	(8.080)	(4.130)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2.2	18.696	11.629
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2.2	60.734	45.946
Resultado líquido de atividades imobiliárias		191.881	24.314
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		14.591	4.730
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(2.743)	(1.055)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		-	1.553
		11.848	5.228
Despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	12 e 16	(15.369)	(13.490)
Despesas com consultoria jurídica	16	(738)	(1.213)
Outras despesas operacionais	16	(1.315)	(1.249)
		(17.422)	(15.952)
Lucro líquido do exercício		526.935	97.411
Quantidade de cotas integralizadas	14,1	25.117.345	18.207.683
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		20,98	5,21
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		114,97	102,44

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)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		1.866.275	(47.578)	91.515	1.910.212
Cotas de investimentos integralizadas	14,1	47.394	-	-	47.394
Gastos com colocação de cotas	14,4	-	(368)	-	(368)
Lucro líquido do exercício		-	-	97.411	97.411
Rendimentos apropriados	13	-	-	(140.968)	(140.968)
Em 30 de junho de 2022		1.913.669	(47.946)	47.958	1.913.681
Cotas de investimentos integralizadas	14,1	649.637	-	-	649.637
Gastos com colocação de cotas	14,4	-	(8.680)	-	(8.680)
Lucro líquido do exercício		-	-	526.935	526.935
Rendimentos apropriados	13	-	-	(193.796)	(193.796)
Em 30 de junho de 2023		2.563.306	(56.626)	381.097	2.887.777

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)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	6	114.760	90.691
Recebimento de receitas de estacionamento	6	18.645	10.452
Recebimento de receitas de quiosques	6	18.719	14.002
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		326	1.554
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	16	(14.745)	(11.710)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	12 e 16	(15.015)	(13.549)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(1.325)	(1.107)
Pagamento de serviços gráficos	16	(88)	(178)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.641)	(1.055)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	16	38.349	4.457
Caixa líquido das atividades operacionais		156.985	93.557
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	5.1	14.591	4.730
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2.3	(72.128)	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.3	73.401	-
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.3	13.752	9.412
Recebimento de venda de imóveis	8	-	31.480
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII	5.2.1	(50.000)	(125.000)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FII	5.2.1	7.588	12
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2.1	19.334	15.137
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	5.2.2	11.887	(249.969)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2.2	15.306	5.767
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	5.2.3	(2.739)	-
Aquisição de imóveis para renda	8	(198.279)	(10.464)
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	8	(14.254)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	8	(30.823)	(9.638)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	7	37.015	(20.658)
Aquisição Compromissada com Lastro em CRI	22.4	36.202	60.240
Liquidação de operações compromissadas com Lastro em CRI	22.4	(41.542)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(180.689)	(288.951)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	649.637	47.394
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	14.4	(8.681)	(368)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(44.816)	(8.794)
Pagamento de principal por obrigações de captação de recursos	10	(51.678)	-
Captação de recursos	10	-	261.977
Rendimentos distribuídos	13	(187.711)	(137.643)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		-	21
Caixa líquido das atividades de financiamento		356.751	162.587
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		333.047	(32.807)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	19.804	52.611
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	352.851	19.804

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 2023 e 2022**Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII XP Malls ("Fundo"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 27 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 2023:

XPML11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	95,63
Agosto	105,07
Setembro	103,56
Outubro	103,98
Novembro	98,16
Dezembro	95,68
Janeiro	96,89
Fevereiro	99,00
Março	95,49
Abril	103,15
Maior	101,37
Junho	105,49

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 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

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 aluguel 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.
- Aluguel 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 2023 e 2022

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.

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, 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 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 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 intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fundo	30/06/2022					
	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	179,24	314.077
FII Via Parque Shopping (a)	Não	(2)	27,73%	776.398	115,34	89.550
Rio Bravo Renda Varejo FII (b)	Não	(1)	0,66%	76.151	90,59	6.899
						410.526

Legendas

(*) Fundos administrados pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(1) Imóveis comerciais para renda.

(2) Participação em Shopping Centers.

(3) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3 em 30/06/2023).

(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 2021		339.904
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs		125.000
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs		(12)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs		(2)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs		(54.364)
Saldo em 30 de junho de 2022		410.526
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs		50.000
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs		(7.588)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs		(1.850)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs		86.034
Saldo em 30 de junho de 2023		537.122

Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário

Movimentação do exercício

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
Rendimentos apropriados no exercício		23.959
Rendimentos recebidos no exercício		(19.334)
Saldo em 30 de junho de 2023		4.878

5.2.2 Investimentos em ações de companhias fechadas

Companhia	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 30/06/2022	Adições (Baixas) de investimento		Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2023
(a) Cidade Jardim Shops S.A.	42.524.999	30,00%	38.377	-	-	24.623	63.001
(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%	187.777	(11.889)	-	36.111	211.999
			226.155	(11.889)		60.734	275.001

Companhia	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

(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 30 de junho de 2023, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda. (2022 - Cushman & Wakefield), datado de abril de 2023 (2022 - 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 30 de junho de 2023, 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 30 de junho de 2023, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda. (2022 - Cushman & Wakefield), datado de abril de 2023 (2022 - 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.

Dividendos a receber:

Movimentação do exercício

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
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		18.696
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		(15.306)
Saldo em 30 de junho de 2023		9.252

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.

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	265	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	72.000	72.477	72.477
True Securitizadora S.A.	19L0069199	(1)	N/A	264	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	48.000	48.318	48.318
									120.795	120.795

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	265	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	72.000	72.416	72.416
True Securitizadora S.A.	19L0069199	(1)	N/A	264	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	48.000	48.277	48.277
									120.693	120.693

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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	30/06/2023	30/06/2022
True Securitizadora S.A.	JHSF Participações S.A.	(a); (b); (c)	120.795	120.693
			120.795	120.693

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 2021	120.224
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
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	72.128
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(73.401)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários	12.195
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	193
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(13.752)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	2.739
Saldo em 30 de junho de 2023	120.795

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	30/06/2023	30/06/2022
A vencer	13.551	11.214
Vencidos até 120 dias	2.797	2.398
Vencidos de 121 a 180 dias	1.224	1.112
Vencidos de 181 a 360 dias	1.625	1.859
Vencidos acima de 360 dias	9.102	4.534
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(15.110)	(9.960)
	13.189	11.157

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	30/06/2023	30/06/2022
Vencidos de 121 a 180 dias	(1.224)	(1.112)
Vencidos de 181 a 360 dias	(1.625)	(1.859)
Vencidos acima de 360 dias	(9.102)	(4.534)
Efeito vagão ("arrasto")	(3.159)	(2.455)
	(15.110)	(9.960)

Movimentação do exercício

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

Saldo em 30 de junho de 2021	(10.796)
Constituição da provisão	836
Reversão da provisão	-
Saldo em 30 de junho de 2022	(9.960)
Constituição da provisão	(5.150)
Saldo em 30 de junho de 2023	(15.110)

7. Adiantamento para aquisição de imóveis para renda

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. Após a efetivação das obras da expansão do Catarina, o valor foi transferido para a conta de propriedades para investimento e passou a fazer parte do portfólio de ativos imobiliários do Fundo. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo efetuou Due Dilligence no processo de aquisição do Shopping Bahia que está registrado em 30 de junho de 2023 pelo valor de R\$ 1.525.

Descrição	30/06/2023	30/06/2022
Shopping Bahia	1.525	-
Expansão Catarina Fashion Outlet	-	38.540
	1.525	38.540

8. Propriedades para investimento**8.1 Descrição dos empreendimentos**

	Valor justo de 30/06/2023	Valor justo de 30/06/2022
(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.	133.000	112.441
(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. O imóvel possui área privativa de 27.200,450m², área comum de 43.495,827m² e área de terreno de 11.896,52m².	88.000	83.536
(3) 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. O imóvel possui área bruta locável de 37.671,06 m² e área construída de 100.637,66 m².	460.429	318.045
(4) Em 30 de junho de 2023 corresponde a 39,99% (2022 - 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. O imóvel possui área bruta locável de 29.397,32 m² e área construída de 49.006,06 m².	455.886	464.120
(5) 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. O empreendimento possui área bruta locável de 26.538 m²	63.000	56.122
(6) 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. O imóvel possui área de terreno de 89.512,10 m² e área bruta locável de 23.500 m².	69.000	56.604
(7) 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. O imóvel possui uma área bruta locável de 28.163,03 m² e área construída 85.031,13 m².	158.000	157.395
(8) 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.	229.500	172.092
(9) 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. O imóvel possui área construída de 92.223,44m² e área bruta locável de 36.557,00 m².	141.165	128.598
(10) 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. O imóvel possui área construída de 124.220,00 m² e área bruta locável de 50.240,72 m².	162.435	156.464
(11) Em 30 de junho de 2023 corresponde a 12,10% (2022 - 9,05%) da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Center da Bahia, situado na Avenida Tancredo Neves, nº148, Estado da Bahia. O imóvel possui área construída de 124.220,00 m² e área bruta locável de 68.002,57 m².	240.790	157.509
(12) Corresponde a 25,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Campinas Shopping, situado na Rua Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago - Campinas - SP. O imóvel possui área construída de 59.084,00 m² e área bruta locável de 36.148,17 m².	121.500	-
	2.322.705	1.862.926

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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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
Benfeitorias 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
Aquisição de imóveis para renda (a)	198.279
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)	14.254
Receitas de vendas de propriedade para investimento (b)	97.573
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(63.767)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(39.283)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	274.979
Benfeitorias em imóveis para renda	30.823
Reclassificação entre contas do ativo - companhias fechadas e propriedades para investimento	(53.079)
Saldo em 30 de junho de 2023	2.322.705

(a) O Fundo em 30 de setembro de 2022 finalizou a aquisição da expansão do Catarina Fashion Outlet na fração ideal de 32%. O valor pago pelo Fundo foi de R\$ 37.410 e foram pagos em parcelas mensais. Atualmente, o Fundo tem realizado aportes para obras no empreendimento.

O Fundo concluiu em 08 de dezembro de 2022 a aquisição de participação imobiliária da fração ideal de 25% do Campinas Shopping, empreendimento localizado na Rua Jacy Teixeira de Camargo, 940, Jardim do Lago. O valor pago pelo Fundo para o vendedor foi de R\$ 102.850 pagos 80% em cotas da 7ª Emissão do Fundo e 20% em caixa no dia 08 de dezembro de 2022. Adicionalmente, o Fundo pagou à vista o valor de ITBI para que o imóvel fosse transferido para seu nome no valor de R\$ 2.777.

O Fundo concluiu em 17 de fevereiro de 2023 a aquisição de participação societária na Salvador Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade controlada pela CPPIB Salvador Holding Inc., representando a aquisição adicional indireta de 3,05% (três vírgula zero cinco por cento) do Shopping da Bahia, localizado no bairro do Caminho das Árvores em Salvador/BA. O valor pago pelo Fundo para o vendedor foi de R\$ 55.032. Vale ressaltar que a Transação possui cap rate garantido de 7,80% a.a. (sete vírgula oitenta por cento) em relação ao preço pago pelo Fundo. Em maio de 2023, o Fundo alterou a participação indireta no Shopping Bahia e passou a ter participação imobiliária no mesmo, aumentando sua participação imobiliária de 9,05% para 12,10%.

(b) Em 24 de fevereiro de 2023, o Fundo alienou 10,00% (dez por cento) do Catarina Fashion Outlet, localizado na Rodovia Castelo Branco, km. 60. A participação alienada pelo Fundo não possui direito à Expansão III do ativo, atualmente em construção. O valor total da venda é de R\$ 97.573 subdivididos em uma parcela à vista, quatro parcelas à prazo e uma parcela adicional, sujeito ao atingimento de certas métricas operacionais no Ativo. Todas as parcelas serão ainda corrigidas monetariamente até as respectivas datas de vencimento.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	Percentual de vacância	30/06/2023		
			Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Caxias Shopping	(a)	16,10%	10 anos	10,00% ao ano	9,00% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	2,30%	11 anos	7,25% ao ano	6,75% ao ano
(3) Shopping Cidade Jardim	(a)	0,20%	11 anos	7,25% ao ano	6,75% ao ano
(4) Catarina Fashion Outlet	(a)	0,00%	11 anos	7,50% ao ano	7,00% ao ano
(5) Santana Parque Shopping	(a)	12,70%	11 anos	9,50% ao ano	8,50% ao ano
(6) Plaza Sul Shopping	(a)	14,50%	11 anos	8,75% ao ano	7,75% ao ano
(7) Downtown Shopping	(a)	5,60%	11 anos	9,00% ao ano	8,00% ao ano
(8) Natal Shopping	(a)	8,90%	11 anos	9,50% ao ano	8,50% ao ano
(9) Shopping Ponta Negra	(a)	10,10%	10 anos	9,50% ao ano	8,50% ao ano
(10) Shopping Bela Vista	(a)	4,60%	11 anos	9,50% ao ano	8,50% ao ano
(11) Shopping Center da Bahia	(a)	3,30%	11 anos	9,25% ao ano	8,25% ao ano
(12) Campinas Shopping	(a)	4,20%	11 anos	9,00% ao ano	8,00% ao ano

Empreendimento	Método	Percentual de vacância	30/06/2022		
			Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Caxias Shopping	(a)	15,00%	10 anos	10,50% ao ano	9,50% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	3,00%	10 anos	7,50% ao ano	7,00% ao ano
(3) Parque Shopping Belém	(a)	N/A	N/A	N/A	N/A
(3) Shopping Cidade Jardim	(a)	4,50%	10 anos	7,50% ao ano	7,00% ao ano
(4) Catarina Fashion Outlet	(a)	0,00%	10 anos	8,25% ao ano	7,50% ao ano
(5) Santana Parque Shopping	(a)	5,40%	10 anos	10,00% ao ano	8,75% ao ano
(6) Plaza Sul Shopping	(a)	12,00%	10 anos	9,00% ao ano	7,50% ao ano
(7) Downtown Shopping	(a)	14,00%	10 anos	10,00% ao ano	9,00% ao ano
(8) Natal Shopping	(a)	12,00%	10 anos	10,25% ao ano	9,00% ao ano
(9) Shopping Ponta Negra	(a)	14,20%	10 anos	10,00% ao ano	9,00% ao ano
(10) Shopping Bela Vista	(a)	3,70%	10 anos	9,50% ao ano	8,50% ao ano
(11) Shopping Center da Bahia	(a)	9,30%	10 anos	9,50% ao ano	8,50% ao ano

(a) Em 30 de junho de 2023 e 2022 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers International do Brasil e Cushman & Wakefield, respectivamente, nas datas-bases de abril de 2023 e março de 2022 e formalmente aprovados pela Administração em Agosto de 2023 e março de 2022, respectivamente. 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 ITCVM 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 do imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ITCVM 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 Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

9. Receita de aluguéis

	30/06/2023	30/06/2022
Receitas de aluguéis	126.548	105.016
Receitas de estacionamento	27.456	10.443
Receitas de quiosques	18.719	14.002
Receita de taxa de adesão	44	-
Receitas de allowance	-	(150)
	172.767	129.311

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.

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 2023 e 2022**Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma**10. Obrigações por captação de recursos**

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Obrigações por captação de recursos	642.749	-
	<u>642.749</u>	<u>-</u>
Circulante	30.914	-
Não circulante	642.749	-

Em 2021, o Fundo adquiriu 4 CRIs no montante total de R\$ 565.000 para fins de captação de recursos juntamente com a True Securitizadora S.A., emissora dos CRIs em questão, devidamente atualizados IPCA. Os aluguéis provenientes dos Shoppings são securitizados e recebidos dentro da conta centralizadora da securitizadora e, após os devidos pagamentos dos juros, correção monetária e amortização, é realizado o repasse para o Fundo do saldo remanescente.

A Assembleia Geral Extraordinária dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários, realizada em 10 de fevereiro de 2023, deliberou a aprovação dos pagamentos e amortizações extraordinárias antecipados facultativos parciais do saldo de principal, ou seja, sem considerar juros remuneratórios e/ou correção monetária nestas amortizações extraordinárias. Os juros remuneratórios e/ou correção monetária referente à essas amortizações serão pagos no prazo final da dívida devidamente atualizados. O saldo da conta teve uma movimentação expressiva tendo em vista a reclassificação entre contas contábeis do passivo.

A movimentação ocorrida na conta obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2022	<u>-</u>
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	80.746
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(44.816)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(51.678)
Reclassificação de obrigações por aquisição de imóveis para captação de recursos	685.228
Custo de estruturação	4.183
Saldo em 30 de junho de 2023	<u>673.663</u>

11 Obrigações por aquisição de imóveis e ações de cias fechadas

Refere-se a obrigação por aquisição da Estação BH no valor total de R\$ 31.594 (2022 - R\$ 728.054).

Conforme mencionado na nota explicativa nº10, houve reclassificação dos saldos de obrigações por captação de recursos que, anteriormente, estava alocada na conta de obrigações por aquisição de imóveis para melhor apresentação.

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Obrigações por aquisição de imóveis	31.594	728.054
	<u>31.594</u>	<u>728.054</u>
Circulante	16.804	47.887
Não circulante	14.790	728.054

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

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	<u>728.054</u>
Pagamento da parcela à prazo na aquisição de imóveis e ações de cias fechadas	(25.301)
Reclassificação de obrigações por aquisição de imóveis para captação de recursos	(666.799)
Reclassificação de custo de estruturação	(4.360)
Saldo em 30 de junho de 2023	<u>31.594</u>

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração - Fundo

	30/06/2023	30/06/2022
	15.369	13.490
	15.369	13.490

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 colação 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, 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	0,95% a.a.
De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,85% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000	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 no Regulamento e na regulamentação vigente. A Administradora 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.

A Taxa de Administração é apropriada e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Benchmark (IPCA + 6%a.a.) para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor, conforme definição de "Va" que consta no Regulamento, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento, conforme a fórmula presente no Regulamento. O pagamento da Taxa de Performance ocorrerá semestralmente, no final dos meses de julho e janeiro, no mês subsequente ao mês de encerramento de cada exercício (30 de junho e 31 de dezembro).

13 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:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	526.935	97.411
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(235.696)	(85.735)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(60.734)	(45.946)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	1.557	-
Despesas com juros e correção monetária	-	121.715
Provisão/reversão de crédito em liquidação duvidosa	6.066	(1.753)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(86.034)	54.364
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	5.968	776
Receita com certificados de recebíveis imobiliários não recebidas no exercício	-	282
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	(22.977)	4.270
Despesas operacionais não pagas	207	85
Despesas com correção e atualização monetária	54.005	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	189.297	145.469
Retenção de rendimentos (*)	4.500	(4.501)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	4.500	(4.501)
Rendimentos apropriados	193.797	140.968
Rendimentos (a distribuir)	(18.976)	(12.890)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	12.890	9.565
Rendimentos líquidos pagos no exercício	167.711	137.643
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	7,47	7,37
% do resultado distribuído no exercício (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,38%	96,91%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(4.500)	4.501

(*) Retenção de rendimentos de períodos anteriores utilizada para complemento de distribuição.

14 Patrimônio Líquido**14.1 Cotas integralizadas**

	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	25.117.345	2.563.306	18.207.683	1.913.669
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	25.117.345	2.563.306	18.207.683	1.913.669
Valor por cota (valor expresso em reais)		102,05		105,10

14.2 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 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.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, foram subscritas as 7ª, 8ª e 9ª emissões de cotas do Fundo no total de R\$ 649.637, totalizando 6.909.662 cotas foi totalmente integralizada.

14.3 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 2023 e 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	(56.626)	(47.946)
	(56.626)	(47.946)

14.5 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 2023 e 2022 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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

15 Retorno sobre patrimônio líquido

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Lucro líquido do exercício	526.935	97.411
Patrimônio líquido inicial	1.913.681	1.910.212
Adições/deduções		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	649.637	47.394
(-) Gastos com colocação de cotas	(8.680)	(368)
Total das adições/deduções	<u>640.957</u>	<u>47.026</u>
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>20,63%</u>	<u>4,98%</u>

(*) 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.

16 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	42.229	1,99%	121.715	6,36%
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	38.517	1,81%	-	0,00%
Despesas administrativas do empreendimento	14.745	0,69%	11.710	0,61%
Taxa de administração - Imóvel	1.325	0,06%	1.107	0,06%
Despesas de tributos municipais e federais	1	0,00%	-	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	2.743	0,13%	1.055	0,06%
Taxa de administração - Fundo	15.369	0,72%	13.490	0,70%
Despesas com consultoria jurídica	738	0,03%	1.213	0,06%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.315	0,06%	1.249	0,07%
	<u>116.983</u>	<u>5,49%</u>	<u>151.539</u>	<u>7,92%</u>
	<u>2.124.016</u>		<u>1.914.619</u>	

Patrimônio líquido médio do exercício**17. Tributação**

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

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

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

Impostos e contribuições a recolher

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
	142	39
	<u>142</u>	<u>39</u>

18. 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.

19. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas explicativas nº 5, 11 e 18.

21. 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**

	30/06/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	-	352.846	-	352.846
Ações de companhias fechadas	-	-	275.001	275.001
Cotas de fundo de investimento imobiliário	94.228	442.894	-	537.122
Certificados de recebíveis imobiliários	-	120.795	-	120.795
Propriedades para investimento	-	-	2.322.705	2.322.705
Total do ativo	<u>94.228</u>	<u>916.535</u>	<u>2.597.706</u>	<u>3.608.469</u>

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	-	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	1.862.926	1.862.926
Total do ativo	<u>-</u>	<u>430.287</u>	<u>2.089.081</u>	<u>2.519.368</u>

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).

22. Outras informações**22.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.**22.2** 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.**22.3** No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.**22.4** Obrigações por operações compromissadas no montante de R\$ 67.110 (2022 - R\$ 61.601) refere-se a certificados de recebíveis imobiliários - CRIs dados em garantia para realização de operações compromissadas, o que gerou uma despesa no período de R\$ 8.080 (2022 - R\$1.396).**22.5** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

23 Eventos subsequentes

23,1 Em 3 de julho de 2023, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, em 30 de junho de 2023, foi realizado o ato do Administrador ("Ato do Administrador") aprovando, nos termos dos itens 14.5 e seguintes do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo, no volume de, inicialmente, R\$450.000, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo), correspondente a, inicialmente, 4.563.895 (quatro milhões, quinhentas e sessenta e três mil, oitocentas e noventa e cinco) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo) ou aumentado em razão da distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), todas nominativas e escriturais, em série e classes únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

23,2 Em 7 de julho de 2023, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, nesta data, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 20.000 em favor da True Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial do preço de aquisição ("Pagamento Antecipado Facultativo Parcial") dos shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, adquiridos pelo Fundo na forma dos instrumentos de compromisso de compra e venda celebrados em 19 de outubro de 2018, cujos recebíveis foram cedidos à Securitizadora e vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 166ª e 167ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme divulgado no Comunicado ao Mercado de 22/10/2018. Após o Pagamento Antecipado Facultativo Parcial, o saldo dos CRI totaliza R\$ 340.742,74462 já considerando o valor das duas séries em questão (166 e 167). Adicionalmente, o Fundo realizou também o pré-pagamento do montante total de suas operações compromissadas ("Pré Pagamento Total Compromissadas") e em conjunto com o Pagamento Antecipado Facultativo Parcial ("Amortizações"). O valor total do Pré Pagamento Total Compromissadas foi de R\$ 67.299 e tinham um custo médio de CDI + 1,44% a.a. Vale ressaltar que as Amortizações foram realizadas sem quaisquer multas de pré-pagamento e com recursos obtidos na 8ª emissão de cotas do Fundo. A gestão pretende seguir com a estratégia de desalavancagem do Fundo, processo que acontece desde a utilização dos recursos da 7ª emissão de cotas do XP Malls. A Gestora estima um impacto mensal no resultado do Fundo de R\$ 0,03/cota, como consequência da diminuição da despesa financeira total paga mensalmente pelo Fundo. Por fim, cabe informar que, não obstante a realização das Amortizações, o Fundo manterá o equivalente a R\$ 246.513,863 disponível em caixa, investidos em renda fixa com alta liquidez. Além disso, possui mais de R\$ 89 milhões de reais em cotas de fundo de investimento imobiliário listado e negociado diariamente na B3.

23,3 Em 14 de julho de 2023, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral que, concluiu em 13 de julho de 2023 a aquisição adicional indireta de aproximadamente 3,00% (três por cento) do Shopping Cidade Jardim ("SCJ" ou "Ativo"), através de investimentos realizados em fundos ("Fundos JHSF" ou "Veículos JHSF") estruturados pela JHSF Capital ("Transação"). O Fundo realizou a alocação de R\$ 50.000 ("Preço") nos Fundos JHSF como uma das etapas para a conclusão da Transação. Os Veículos JHSF foram estruturados pela JHSF Capital para a aquisição total da participação de 33% do Shopping Cidade Jardim ("Participação Gazit"), pertencente a Gazit Brasil ("Gazit"). A Participação Gazit era detida pela empresa por meio de um fundo imobiliário que foi adquirido integralmente pelos Veículos JHSF. Vale ressaltar que após a conclusão da Transação, o XP Malls será detentor de 19,99% do SCJ.

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor
CPF: 279.902.288-07

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: CBF18FD943364218B2095BF0ADA6D527
Subject: XP DFs - FII XP MALLS.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 20
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed
Envelope Originator:
Thiago Luiz
Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
São Paulo, SP 05001-100
thiago.luiz@pwc.com
IP Address: 134.238.160.188

Record Tracking

Status: Original
28 September 2023 | 19:18
Holder: Thiago Luiz
thiago.luiz@pwc.com
Location: DocuSign
Status: Original
28 September 2023 | 19:51
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

Signer Events

Wilian Shigueaki Tatebe
wilian.shigueaki@pwc.com
PwC
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:
Wilian Shigueaki Tatebe
426B6DD8DFAE45F...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 134.238.158.15

Timestamp

Sent: 28 September 2023 | 19:20
Viewed: 28 September 2023 | 19:50
Signed: 28 September 2023 | 19:51

In Person Signer Events Signature Timestamp

Editor Delivery Events Status Timestamp

Agent Delivery Events Status Timestamp

Intermediary Delivery Events Status Timestamp

Certified Delivery Events Status Timestamp

Carbon Copy Events Status Timestamp

Thiago Luiz
thiago.luiz@pwc.com
PwC BR
Security Level: Email, Account Authentication (None)
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign
COPIED
Sent: 28 September 2023 | 19:51
Resent: 28 September 2023 | 19:51
Viewed: 28 September 2023 | 19:56

Witness Events Signature Timestamp

Notary Events Signature Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 September 2023 19:20
Certified Delivered	Security Checked	28 September 2023 19:50
Signing Complete	Security Checked	28 September 2023 19:51
Completed	Security Checked	28 September 2023 19:51

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------