



# XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

**(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 2025  
e relatório do auditor independente**



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora  
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada  
(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 - Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 materiais e outras informações elucidativas.

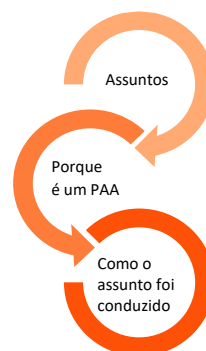
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### 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 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 conforme 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 - Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

<b>Porque é um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
<p><b>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento e ações de companhias fechadas (Notas explicativas 3.4, 3.9, 5.2.2 e 8)</b></p> <p>O Fundo possui investimento em propriedades para investimento e ações de companhias fechadas registradas ao valor justo.</p> <p>A mensuração do valor justo das propriedades para investimento e das ações de companhias fechadas, são obtidas, principalmente, 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 investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e de empresas especializadas 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 investimento e ações de companhias fechadas.</p> <p>Inspeção dos laudos de avaliação imobiliária elaborado por empresas especializadas para as propriedades para investimento e ações de companhias fechadas, 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 - Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

<b>Porque é um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
<p><b>Mensuração e existência das cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2.1)</b></p> <p>O Fundo possui investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sem negociação em mercado ativo e cotas de fundos de investimento imobiliário com negociação em mercado ativo.</p> <p>A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliários sem negociação em mercado ativo é obtida através do valor da cota divulgado pelos respectivos administradores, ou com base nos preços divulgados em bolsa de valores para as cotas de fundos de investimento imobiliário com negociação em mercado ativo.</p> <p>Para a confirmação da existência dos investimentos em cotas de fundos de investimento, a administradora utiliza as informações fornecidas pelos respectivos administradores dos fundos investidos, ou por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.</p> <p>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.</p>	<p>Nossos principais procedimentos consideraram, entre outros:</p> <p>Entendimento do processo adotado pela administração para mensuração e existência das cotas de fundos de investimento.</p> <p>Para mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário sem mercado ativo, efetuamos o confronto dos valores das cotas utilizados com os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos. Para as cotas de fundos de investimento imobiliário com negociação em mercado ativo, comparamos os valores utilizados para a mensuração com os preços divulgados em bolsa de valores.</p> <p>Testamos a existência das cotas de fundos de investimento por meio do confronto dos extratos de custódia com informações disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos, ou por meio do confronto das informações constantes na composição e diversificação da carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante.</p> <p>Adicionalmente, obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras mais recentes desses fundos investidos relevantes. Com base nessas informações, analisamos se há modificação no relatório do auditor ou informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.</p> <p>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.</p>



XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada  
(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 das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



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

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 20 de outubro de 2025

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

DocuSigned by  
Wilian Shigueaki Tatebe  
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE 21858037899  
CPF: 21858037899  
Data/Hora de Assinatura: 20 October 2025 | 20:28 BRT  
© ICP-Brasil. OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C-DE  
Emissor: AC SERPASA RFB v5  
426810209FA248F...

Wilian Shigueaki Tatebe  
Contador CRC 1SP253071/O-3

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada****(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>%PL</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>%PL</b>
<b>Circulante</b>					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	123.540	2,01%	1.605.863	24,29%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5.2.3</b>	291.587	4,73%	120.567	1,82%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	<b>5.2.1</b>	1.198.492	19,46%	1.426.497	21,58%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	<b>6.1</b>	96.488	1,57%	74.373	1,13%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<b>6.2</b>	(16.265)	-0,26%	(24.715)	-0,37%
Dividendos a receber - ações de companhias fechadas	<b>5.2.2</b>	21.237	0,34%	26.383	0,40%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	<b>5.2.1</b>	253	0,00%	253	0,00%
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	<b>7</b>	83.385	1,35%	32.018	0,48%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		543	0,01%	543	0,01%
Valores a receber - venda de imóveis	<b>8.2</b>	5.367	0,09%	41.596	0,63%
Outros valores a receber	<b>22.5</b>	69.704	1,13%	17.915	0,27%
Outros créditos	<b>22.6</b>	33.145	0,54%	653	0,01%
		<b>1.907.476</b>	<b>30,97%</b>	<b>3.321.946</b>	<b>50,25%</b>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável ao longo prazo</b>					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	<b>5.2.2</b>	727.851	11,82%	784.516	11,87%
		<b>727.851</b>	<b>11,82%</b>	<b>784.516</b>	<b>11,87%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis		4.463.397	72,46%	3.315.797	50,16%
Obras em andamento		116.980	1,90%	88.506	1,34%
Ajuste de avaliação ao valor justo		462.016	7,50%	893.386	13,51%
	<b>8</b>	<b>5.042.393</b>	<b>81,86%</b>	<b>4.297.689</b>	<b>65,01%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>7.677.720</b>	<b>124,65%</b>	<b>8.404.151</b>	<b>127,13%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	<b>13</b>	41.939	0,68%	56.360	0,85%
Impostos e contribuições a recolher	<b>17</b>	10.036	0,16%	3.132	0,05%
Provisões e contas a pagar		19.925	0,32%	16.511	0,25%
		<b>71.900</b>	<b>1,17%</b>	<b>76.003</b>	<b>1,15%</b>
<b>Não Circulante</b>					
Obrigações por captação de recursos	<b>10</b>	551.557	8,95%	566.114	8,56%
Obrigações por aquisição de imóveis	<b>11</b>	894.666	14,52%	1.151.590	17,42%
		<b>1.446.223</b>	<b>23,48%</b>	<b>1.717.704</b>	<b>25,98%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>1.518.123</b>	<b>24,65%</b>	<b>1.793.707</b>	<b>27,13%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	<b>14.1</b>	6.125.176	99,44%	5.959.406	90,15%
Gastos com colocação de cotas	<b>14.4</b>	(143.198)	-2,32%	(145.940)	-2,21%
Reserva de contingência		-	-	-	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		-	0,00%	-	0,00%
Lucros acumulados		177.619	2,88%	796.978	12,06%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>6.159.597</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.610.444</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>7.677.720</b>	<b>124,65%</b>	<b>8.404.151</b>	<b>127,13%</b>

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

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

	<b>Nota</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	9	339.002	205.380
Receitas de estacionamento	9	76.750	35.744
Receitas de quiosques	9	45.575	31.522
Receitas de allowance	9	32.631	-
Receitas de multas rescisórias		2.474	-
Provisão/reversão de crédito em liquidação duvidosa	6.2	8.450	(9.606)
		<b>504.882</b>	<b>263.040</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	8	11.561	65.887
Receitas de atualização monetária, multa e juros		2.301	3.720
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8	-	(49.064)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8	-	(17.436)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(431.370)	467.367
		<b>(417.508)</b>	<b>470.474</b>
<b>Despesas com aquisição de imóveis e ações de cias fechadas</b>			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(67.901)	(50.077)
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	10	-	11
		<b>(67.901)</b>	<b>(50.066)</b>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas administrativas do empreendimento	16	(12.363)	(12.082)
Taxa de administração - Imóvel	16	(5.034)	(1.375)
		<b>(17.397)</b>	<b>(13.457)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>2.076</b>	<b>669.991</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2.3	24.413	13.373
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2.3	(8.041)	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2.1	76.180	48.786
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2.1	6.566	3.636
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2.1	(208.013)	(31.355)
CRI - Despesas de operações compromissadas	22.4	-	(190)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2.2	38.339	22.735
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2.2	31.377	40.588
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(1.313)	(727)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>(40.492)</b>	<b>96.846</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		84.451	103.987
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(20.177)	(18.971)
		<b>64.274</b>	<b>85.016</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de administração - Fundo	12 e 16	(43.544)	(31.401)
Taxa de performance	12 e 16	(143)	(288)
Outras despesas operacionais	16	(2.851)	(2.523)
		<b>(46.538)</b>	<b>(34.212)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>(20.680)</b>	<b>817.641</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	14.1	<b>56.720.787</b>	<b>55.320.191</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>(0,36)</b>	<b>14,78</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>108,60</b>	<b>119,49</b>

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

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>2.563.306</b>	<b>(56.626)</b>	<b>381.097</b>	<b>2.887.777</b>
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	3.396.100	-	-	3.396.100
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(89.314)	-	(89.314)
Lucro líquido do exercício		-	-	817.641	817.641
Rendimentos apropriados	13	-	-	(401.760)	(401.760)
<b>Em 30 de junho de 2024</b>		<b>5.959.406</b>	<b>(145.940)</b>	<b>796.978</b>	<b>6.610.444</b>
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	165.770	-	-	165.770
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	2.742	-	2.742
Lucro líquido do exercício		-	-	(20.680)	(20.680)
Rendimentos apropriados	13	-	-	(598.679)	(598.679)
<b>Em 30 de junho de 2025</b>		<b>6.125.176</b>	<b>(143.198)</b>	<b>177.619</b>	<b>6.159.597</b>

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

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de receitas de aluguéis		332.936	159.306
Recebimento de receitas de estacionamento		75.706	34.734
Recebimento de receitas de quiosques		45.575	31.522
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		4.775	3.720
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		(12.363)	(12.082)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(43.754)	(29.023)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(5.034)	(1.375)
Pagamento de taxa de performance		(143)	(288)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(13.741)	(16.953)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(82.147)	(25.344)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>301.810</b>	<b>144.217</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		84.451	103.987
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2.3	(170.809)	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2.3	1	-
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2.3	16.095	13.490
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2.3	65	111
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2.1	(150.103)	(930.729)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2.1	176.661	13.548
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2.1	-	87
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2.1	76.180	53.411
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	5.2.2	(108.777)	(468.927)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2.2	43.485	5.604
Aquisição de imóveis para renda	8	(372.515)	(330.171)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	8	(26.038)	(65.909)
Venda de imóveis para renda	8	47.790	89.592
Pagamento da parcela na aquisição de imóveis e ações de cias fechadas	11	(790.188)	(20.326)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	7	(83.385)	(30.493)
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	22.4	-	(67.299)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>(1.257.087)</b>	<b>(1.634.024)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	165.770	3.396.100
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	14.4	2.742	(89.314)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(43.199)	(39.849)
Pagamento de principal por obrigações de captação de recursos	10	(39.259)	(122.027)
Rendimentos distribuídos	13	(613.100)	(364.376)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(527.046)</b>	<b>2.780.534</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1.482.323)</b>	<b>1.253.012</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	5.1	<b>1.605.863</b>	<b>352.851</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	5.1	<b>123.540</b>	<b>1.605.863</b>

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

# DocuSign Envelope ID: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433

## XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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. possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada. O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 26 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, e o início de suas atividades em 27 de dezembro de 2017.

A Classe 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. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

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 2025:

	Preço de fechamento
<b>XPML11 (Valores expressos em reais)</b>	
Julho	112,75
Agosto	112,00
Setembro	107,65
Outubro	103,92
Novembro	100,51
Dezembro	97,67
Janeiro	97,98
Fevereiro	95,25
Março	102,35
Abril	106,50
Maior	104,60
Junho	104,15

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, seguindo a Instrução CVM 516 e demais normas contábeis, conforme aplicável, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de outubro de 2025.

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

#### 3.2 Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

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

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

###### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

###### VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

###### II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

###### III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

# DocuSign Envelope ID: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433

## XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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 contabilizados pelo custo de aquisição e ajustados pelos seus respectivos valores justos, obtidos através de taxas implícitas de negociação, que são calculadas com base em modelos internos e em premissas de mercado. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou de desvalorização tenha ocorrido. As receitas auferidas com os rendimentos das CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

#### 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:

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

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

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

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

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

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.1.4 Riscos Jurídicos**

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

**4.1.5 Risco de mercado**

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

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

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

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

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

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

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

**4.1.9 Risco tributário**

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

**4.1.10 Risco de liquidez**

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

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

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

**4.2 Gerenciamento de riscos**

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

**4.2.1 Risco de crédito**

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

**4.2.2 Risco de liquidez**

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

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

- (a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP
- (b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI
- (c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF Referenciado CP
- (d) Cotas do XP Cash P1 FIRF Referenciado DI Responsabilidade Limitada

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de majoritariamente em títulos do governo federal e títulos emitidos por instituições privadas. O produto é destinado para quem busca segurança de um fundo conservador.

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

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

(d) Está composto por cotas do XP Cash P1 FIRF Referenciado DI Responsabilidade Limitada, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do XP Cash P1 FIRF Referenciado DI Responsabilidade Limitada é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

**5.2 De caráter imobiliário**

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

Circulante

Não circulante

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
	-	398.951
	-	751.895
	-	455.017
	<u>123.540</u>	<u>-</u>
	<b>123.540</b>	<b>1.605.863</b>

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
	1.198.492	1.426.497
	727.851	315.631
	291.587	120.587
	<u>2.217.930</u>	<u>1.862.695</u>
	1.490.079	1.547.064
	727.851	784.516

**Docusign Envelope ID: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433**

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**5.2.1. Cotas de fundos de investimento imobiliário**

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

**Composição da carteira**

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário (*) (b)	Sim	(1)	100,00%	1.788.306	188,44	336.981
Neomall Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (b)	Sim	(1)	100,00%	6.224.390	103,37	664.120
FII Via Parque Shopping (a)	Não	(1)	27,63%	773.588	70,25	54.345
Malls Brasil - FII (a)	Não	(2)	6,01%	840.000	101,46	85.252
Shopping AAA - FII (a)	Não	(2)	6,27%	5.000.000	9,69	48.450
AJ Malls - FII (*) (a)	Não	(2)	4,02%	1.270.000	7,35	9.335
Shopping Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)	Não	(1)	0,00%	10,00	946,00	9
						<b>1.198.492</b>

30/06/2024						
Fundo	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	(1)	100,00%	1.788.306	219,16	399.961
FOF JHSF Capital Institucional - FII (b)	Não	(2)	29,63%	390.435	151,25	59.052
Grand Plaza II - FII (c)	Sim	(1)	83,05%	6.224.390	120,90	752.515
FII Via Parque Shopping (a)	Não	(1)	27,63%	773.588	74,60	57.710
Malls Brasil - FII (a)	Não	(2)	6,48%	840.000	111,20	93.408
Shopping AAA - FII (a)	Não	(2)	7,83%	5.000.000	10,70	53.500
AJ Malls - FII (*) (a)	Não	(2)	4,02%	1.270.000	8,15	10.351
						<b>1.426.497</b>

**Legendas**

- (\*) Fundos administrados pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- (1) Participação em Shopping Centers.
- (2) 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 30/06/2025).
- (b) Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.
- (c) Registrada pelo seu respectivo custo de aquisição.

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>537.122</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs	930.725
Amortização de cotas de fundos imobiliários	(87)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs	(13.548)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	3.636
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs	(31.395)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>1.426.497</b>
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	150.103
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(176.661)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	6.566
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	(208.013)
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>1.198.492</b>

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

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>4.878</b>
Rendimentos apropriados no exercício	48.786
Rendimentos recebidos no exercício	(53.411)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>253</b>
Rendimentos apropriados no exercício	76.180
Rendimentos recebidos no exercício	(76.180)
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>253</b>

**5.2.2 Investimentos em ações de companhias fechadas**

30/06/2025							
Companhia	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 30/06/2024	Adições (Baixas) de investimento	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2025	
(a) Cidade Jardim Shops S.A.	42.524.999	30,00%	70.592	25	(7.317)	63.300	
(b) Gravitacional Empreendimentos e Participações Ltda.	1.200	100,00%	1	-	-	1	
(c) Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	102.655.278	40,00%	245.038	30.797	(21.435)	254.400	
(d) Rec Mall Uberlândia S.A.	57.148.040	40,00%	152.129	16.311	(9.640)	158.800	
(e) SYN Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.919.891	23,00%	16.001	1.908	25.331	43.240	
(f) SYN Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	414.983.616	70,00%	300.755	(300.755)	-	-	
(g) Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	48.977.225	20,00%	-	145.566	(5.766)	139.800	
(h) Allos Empreendimentos 01 Ltda.	24.009.003	9,90%	-	18.106	50.204	88.310	
				<b>784.516</b>	<b>(88.042)</b>	<b>31.377</b>	<b>727.851</b>

30/06/2024							
Companhia	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 30/06/2023	Adições (Baixas) de investimento	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2024	
(a) Cidade Jardim Shops S.A.	42.524.999	30,00%	63.001	-	7.590	70.592	
(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%	211.999	41	32.998	245.038	
(d) Rec Mall Uberlândia S.A.	57.148.040	40,00%	-	152.129	-	152.129	
(e) SYN Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40.423.760	23,00%	-	16.001	-	16.001	
(f) SYN Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	414.983.616	70,00%	-	300.755	-	300.755	
				<b>275.001</b>	<b>468.926</b>	<b>40.588</b>	<b>784.516</b>

(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 Hadbook 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 2025 e 2024, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datado de maio de 2025 (2024 - agosto de 2024). Para o cálculo do valor justo da Cidade Jardim Shops S.A., em função da natureza dos empreendimentos foi utilizado o Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

**Docusign Envelope ID: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433**

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(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 2025 e 2024, 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 2025 e 2024, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datado de maio de 2025 (2024 - agosto de 2024). Para o cálculo do valor justo da Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., em função da natureza dos empreendimentos foi utilizado o Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

(d) O investimento na entidade Rec Mall Uberlândia S.A. foi realizado em junho de 2024. Esta investida tem sede social na Cidade e Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.279, 7º andar, Itaim Bibi. A companhia é proprietária e possuidora direta de 40,0% da fração ideal do empreendimento do tipo shopping center denominado "Uberlândia Shopping", que possui atualmente área construída de 79.120,20m², área bruta locável de 52.753 m², atualmente gerido e explorado comercialmente pelo Consórcio Empreendedor do Shopping Uberlândia. Em 30 de junho de 2025, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datado de maio de 2025 e em 30 de junho de 2024 as ações estão registradas no Fundo ao custo de aquisição. Para o cálculo do valor justo da Rec Mall Uberlândia S.A., em função da natureza dos empreendimentos foi utilizado o Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

(e) O investimento na entidade SYN Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi realizado em 2024. Esta investida tem sede social na Cidade e Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi. A companhia é proprietária e possuidora direta de 23,0% da fração ideal do empreendimento do tipo shopping center denominado "Shopping D". Em 30 de junho de 2025, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datado de junho de 2025. Para o cálculo do valor justo da SYN Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., em função da natureza dos empreendimentos foi utilizado o Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

(f) O investimento na entidade SYN Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi realizado em 2024. Esta investida tem sede social na Cidade e Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi. A companhia é proprietária e possuidora direta de 70,0% da fração ideal do empreendimento do tipo shopping center denominado "Shopping Metropolitan Barra". Em 30 de abril de 2025, o Fundo encerrou sua participação da SPE e passou a deter 70% do Shopping Metropolitan Barra com participação direta no empreendimento, conforme mencionado em nota explicativa nº 6.

(g) O investimento na entidade Cuzanne Empreendimentos e Participações Ltda. foi realizado em janeiro de 2025. Esta investida tem sede social na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Vicente de Carvalho, 909, Vila da Penha. A companhia é proprietária e possuidora direta de 20,0% da fração ideal do empreendimento do tipo shopping center denominado "Shopping Carioca". Em 30 de junho de 2025, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datado de junho de 2025. 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.

(h) O investimento na entidade Allos Empreendimentos 01 Ltda. foi realizado em janeiro de 2025. Esta investida tem sede social na Cidade e Estado do São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 302, Condomínio Vila Olímpia Corporate, Torre B, 5º andar, conjuntos de salas corporativas 51-54. A companhia é proprietária e possuidora direta de 9,90% da fração ideal do empreendimento do tipo shopping center denominado "Shopping Plaza Sul". Em 30 de junho de 2025, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda., datado de junho de 2025. 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.

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>275.001</b>
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	40.588
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	468.927
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>784.516</b>
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	31.377
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas	108.777
Aquisição (alienação) de ações de companhias fechadas - à pagar	106.000
Reclassificação de ações de companhias fechadas para propriedades para investimento	(302.819)
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>727.851</b>
<b>Dividendos a receber:</b>	
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>9.252</b>
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	22.735
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(5.604)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>26.383</b>
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	38.339
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(43.485)
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>21.237</b>

**5.2.3 Certificado de recebíveis imobiliários - CRI's**

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

30/06/2025											
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	72.472	72.472	
True Securitizadora S.A.	19L0069199	(1)	N/A	264	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	48.000	48.315	48.315	
Opea Securitizadora S.A.	25C603232	(2)	N/A	2	28/03/2025	30/04/2029	100% CDI	153.720	153.720	153.720	
Opea Securitizadora S.A.	25C6013673	(2)	N/A	2	28/03/2025	30/04/2029	100% CDI	17.080	25.114	17.080	
									<b>299.628</b>	<b>291.587</b>	

30/06/2024											
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	72.340	72.340	
True Securitizadora S.A.	19L0069199	(1)	N/A	264	09/12/2019	12/12/2029	100% CDI	48.000	48.227	48.227	
									<b>120.567</b>	<b>120.567</b>	

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

**Legendas**

- (1) - CCI
- (2) - Notas Comerciais

**Composição por tipo de devedor**

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	30/06/2025	30/06/2024
True Securitizadora S.A.	JHSF Participações S.A.	(a); (b); (c)	120.787	120.567
Opea Securitizadora S.A.	Iguatemi PPPH Participações Ltda.	(a); (b); (c)	170.800	-
			<b>291.587</b>	<b>120.567</b>

**Regime de Garantias**

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

**Movimentação do exercício**

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

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>120.795</b>
Receita de certificados de recebíveis imobiliários	13.373
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(13.490)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(111)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>120.567</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	170.809
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(11)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(8.041)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários	24.413
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(16.095)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(65)
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>291.587</b>

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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:

<b>Prazo</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
A vencer	60.933	46.621
Vencidos até 120 dias	22.364	7.259
Vencidos de 121 a 180 dias	2.800	2.004
Vencidos de 181 a 360 dias	3.007	2.567
Vencidos acima de 360 dias	7.384	15.922
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(16.265)	(24.715)
	<b>80.223</b>	<b>49.658</b>

**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

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

<b>Prazo</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Vencidos de 121 a 180 dias	(2.800)	(2.004)
Vencidos de 181 a 360 dias	(3.007)	(2.567)
Vencidos acima de 360 dias	(7.384)	(15.922)
Efeito vagão ("arrasto")	(3.074)	(4.222)
	<b>(16.265)</b>	<b>(24.715)</b>

**Movimentação do exercício**

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>		<b>(15.110)</b>
Constituição da provisão		(9.606)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>		<b>(24.716)</b>
Constituição da provisão		8.450
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>		<b>(16.266)</b>

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo efetuou Due Diligence no processo de aquisição do Shopping Higienópolis que está registrado em 30 de junho de 2025 pelo valor de R\$ 12.008. Em 2025, o Fundo efetuou estudos para fins de futuras aquisições pelo valor de R\$ 524.

<b>Descrição</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Shopping Bahia	-	1.525
Shopping Pátio Higienópolis	12.008	-
Sinal referente à expansão - Shopping Bela Vista	-	30.000
Sinal referente à aquisição - FL shops	70.853	-
Estudos para aquisições futuras	524	493
	<b>83.385</b>	<b>32.018</b>

**8. Propriedades para investimento**

**8.1 Descrição dos empreendimentos**

	<b>Valor justo de 30/06/2025</b>	<b>Valor justo de 30/06/2024</b>
(1) Em 30 de junho de 2024 corresponde a 17,5% (2023 - 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.	70.525	75.250
(2) Em 30 de junho de 2024 corresponde a 40,00% (2023 - 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.	424.000	469.048
(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.	453.633	472.322
(4) Corresponde a 39,99% 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.	735.816	795.801
(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	63.900	62.250
(6) Em 30 de junho de 2024 corresponde a 25,00% (2023 - 10,00%) 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.	172.500	184.000
(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.	156.000	170.000
(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.	221.400	241.850
(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.	195.300	147.963
(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.	275.100	189.924
(11) Em 30 de junho de 2024 corresponde a 18,10% (2023 - 12,10%) 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.	349.330	396.390
(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.	131.000	135.000
(13) Corresponde a 8,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Praia de Belas Shopping Center, situado na Avenida Praia de Belas, 1181 - Praia de Belas - Porto Alegre - RS. O imóvel possui área bruta locável de 46.231,81 m².	107.640	64.000
(14) Corresponde a 35,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Estação Curitiba 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.	208.249	220.500
(15) Corresponde a 90,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Tietê Plaza Shopping, situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 1465 - Jardim Iris, São Paulo. O imóvel possui área bruta locável de 37.000 m².	648.000	643.556
(16) Corresponde a 85,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Cerrado, situado na Av. Anhanguera, 10790 - Aeroviário, Goiânia - GO. O imóvel possui área bruta locável de 28.000 m².	-	30.035
(17) Corresponde a 85,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Tijuca, situado na Av. Maracanã,987 0-Tijuca, Rio de Janeiro - RJ. O imóvel possui área bruta locável de 35.360,54 m².	169.000	-
(18) Corresponde a 85,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Jundiá Shopping, situado na Av. Nove de Julho, 3333 - Anhangabaú, Jundiá - SP. O imóvel possui área bruta locável de 36.476,02 m².	272.500	-
(19) Corresponde a 70,00% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Metropolitano Barra, situado na Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1300 - RJ. O imóvel possui área bruta locável de 44.129,29 m².	388.500	-
	<b>5.042.393</b>	<b>4.297.689</b>

# DocuSign Envelope ID: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433

## XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>2.322.705</b>
Aquisição de imóveis para renda - pagos (b)	799.056
Aquisição de imóveis para renda - a pagar (b)	709.152
Aquisição de imóveis para renda (beneficiárias, custas de registros e outros)	65.909
Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(49.064)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a)	(17.436)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	467.367
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>4.297.689</b>
Aquisição de imóveis para renda - a pagar (b)	474.702
Aquisição de imóveis para renda - pagos (b)	372.515
Aquisição de imóveis para renda (beneficiárias, custas de registros e outros)	26.038
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(431.370)
Reclassificação de ações de companhias fechadas para propriedades para investimento	302.819
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>5.042.393</b>

(a) Realizada a conclusão da alienação da fração ideal de 17,50% do Caxias Shopping, conforme contrato de compra e venda ("CCV") firmado em 31 de janeiro de 2024. O valor total da alienação (sem considerar o possível pagamento de Earn-Out, conforme definido abaixo no item III) é de R\$ 65.887, subdividido em duas parcelas, conforme demonstrado: I. o montante de R\$ 52.710 foi recebido pelo Fundo na presente data; II. o montante de 13.177 será recebido pelo Fundo em julho de 2024, devidamente atualizado pela variação do IPCA-IBGE, desde a presente data até o seu efetivo pagamento; III. caso aplicável e limitado a R\$ 4.113, o montante pago à título de earn-Out ("Earn-out") em 28 de fevereiro de 2025. No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi recebido o montante de R\$ 52.710.

(b) No período foram firmados as seguintes aquisições conforme contratos de compra e venda ("CCVs") a seguir:

Realizada a conclusão direta e indireta de participações nos empreendimentos imobiliários abaixo pelo montante total de R\$ 1.365.610, conforme CCV firmado em 27 de junho de 2024:

- 32% do Shopping Cidade São Paulo, localizado em São Paulo/SP, pelo montante equivalente a R\$ 375.448

- 90% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP, pelo montante equivalente a R\$ 643.500

- 70% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ, pelo montante equivalente a R\$ 300.662, via participação indireta através da SYN Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

- 85% do Shopping Cerrado, localizado em Goiânia/GO, pelo montante equivalente a R\$ 30.000

- 23% do Shopping D, localizado em São Paulo/SP, pelo montante equivalente a R\$ 16.000, via participação indireta através da SYN Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O desembolso será realizado em três parcelas, conforme demonstrado abaixo:

(i) Parcela inicial, pagos no montante de R\$ 323.489 em 27 de junho de 2024 em função da assinatura dos documentos definitivos ("Primeira Parcela"); (ii) Parcela de R\$ 412.408 em dezembro de 2024, corrigida por CDI a partir desta data ("Segunda Parcela"); e (iii) Parcela de R\$ 629.713 em dezembro de 2025, corrigida pelo CDI a partir desta data ("Terceira Parcela").

O Fundo firmou em 04 de julho de 2024 o CCV referente às aquisições, direta e/ou indireta, de participação nos empreendimentos imobiliários a seguir listados:

(i) 7,99% da Expansão III do Catarina Fashion Outlet, localizada em São Roque/SP empreendimento no qual o Fundo já possui participação. Com esse aumento de participação passa a ter 39,99% de todo o empreendimento;

(ii) 32,50% de veículos de investimento que possuem participação no Shops Faria Lima, localizado em São Paulo/SP;

(iii) 14,31% do Shopping Bela Vista, localizado em Salvador/BA, empreendimento no qual o Fundo já possui participação;

(iv) 22,01% do Shopping Ponta Negra, localizado em Manaus/AM, empreendimento no qual o Fundo Malls já possui participação.

Após finalização das condições precedentes, o Fundo assinou os CCVs dos itens (i), (iii) e (iv), restando pendente apenas o item (ii) que segue em discussão.

O valor total de compra para os itens em que o contrato foi assinado totaliza R\$ 273.035, subdividido em quatro parcelas, conforme demonstrado abaixo:

(i) Sinal de R\$ 30.000 pagos em 13 de maio de 2024 referente ao Shopping Bela Vista, em função da assinatura do Memorando de Entendimento; (ii) montante de R\$ 25.000 pagos em 04 de julho de 2024; (iii) montante de R\$ 101.621 a ser pago quando da conclusão de certas condições precedentes, conforme previsto nos CCVs; montante de R\$ 116.414, a ser pago em 16 de dezembro de 2024, com correção por IPCA-IBGE desde a data de assinatura dos respectivos CCVs de cada um dos Ativos até a data de pagamento.

Realizada a conclusão da aquisição da fração ideal de 5% do Plaza Sul Shopping, conforme CCV firmado em 22 de dezembro de 2023, e 35% do Shopping Estação, conforme CCV firmado em 26 de dezembro de 2023. Após a conclusão das transações, o Fundo é detentor de 25% do Plaza Sul Shopping e 35% do Shopping Estação, respectivamente. O valor total das transações é de R\$ 186.256, subdivididos da seguinte forma:

I. o montante de R\$ 156.256 foi pago pelo Fundo em contrapartida à aquisição integral de 35,00% do Shopping Estação;

II. o montante de R\$ 15.000 foi pago pelo Fundo em contrapartida ao sinal de 50% do valor total para a aquisição de 5,00% do Plaza Sul Shopping. Adicionalmente, o pagamento do restante de R\$ 15.000 do valor total da aquisição será realizado em dezembro/24 com correção de 100,0% do CDI desde a data de assinatura do respectivo contrato de compra e venda.

Realizada a conclusão da aquisição da fração ideal de 8% do Praia de Belas Shopping Center, conforme CCV firmado em 21 de novembro de 2023. O valor total da transação (sem considerar possível pagamento de Earn-Out, conforme abaixo definido) é de R\$ 60.351 a ser pago pelo Fundo, conforme parcelamento:

I. o montante de R\$ 30.175 em 21 de novembro de 2023;

II. o montante de R\$ 30.176 em 29 de maio de 2024, com correção por IPCA desde a presente data até a data do pagamento;

III. caso aplicável, o montante pago à título de Earn-Out em 27 de fevereiro de 2026.

Realizada a conclusão da aquisição da fração ideal de 10% do Plaza Sul Shopping, conforme CCV firmado em 21 de novembro de 2023. Diante da superação das condições precedentes pendentes da aquisição, o Fundo realizou na presente data o pagamento da parcela à vista no valor de R\$ 30.000. Adicionalmente, o Fundo realizará ainda o pagamento de R\$ 30.000 após 12 meses da presente data com a correção de 100% do CDI do respectivo período. Após a conclusão da transação o Fundo passou a deter 20% do Plaza Sul Shopping.

Realizada a conclusão da aquisição da fração ideal de 6% do Shopping da Bahia, conforme CCV firmado em 18 de outubro de 2023. O Fundo realizou em 18 de outubro de 2023, o pagamento de R\$ 115.159. Vale ressaltar que após a conclusão da Aquisição, o Fundo é detentor de 18,10% do Shopping da Bahia.

### Valores a receber - venda de imóveis

Demonstramos abaixo a movimentação da rubrica no exercício

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>65.301</b>
Receitas de vendas de propriedade para investimento	65.887
Recebimento por venda de imóveis para renda	(89.592)
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>41.596</b>
Receitas de vendas de propriedade para investimento	11.561
Recebimento por venda de imóveis para renda	(47.790)
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>5.367</b>

### 8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	30/06/2025		
		Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Caxias Shopping	(a)	11 anos	10.50% ao ano	9.25% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	11 anos	8.00% ao ano	7.25% ao ano
(3) Shopping Cidade Jardim	(a)	11 anos	8.00% ao ano	7.25% ao ano
(4) Catarina Fashion Outlet	(a)	11 anos	8.25% ao ano	7.50% ao ano
(5) Santana Parque Shopping	(a)	11 anos	10.50% ao ano	9.25% ao ano
(6) Plaza Sul Shopping	(a)	11 anos	9.75% ao ano	8.50% ao ano
(7) Downtown Shopping	(a)	11 anos	10.00% ao ano	8.75% ao ano
(8) Natal Shopping	(a)	11 anos	10.50% ao ano	9.25% ao ano
(9) Shopping Ponta Negra	(a)	10 anos	10.50% ao ano	9.25% ao ano
(10) Shopping Bela Vista	(a)	11 anos	10.50% ao ano	9.25% ao ano
(11) Shopping Center da Bahia	(a)	11 anos	9.75% ao ano	8.50% ao ano
(12) Campinas Shopping	(a)	11 anos	10.00% ao ano	8.75% ao ano
(13) Shopping Praia de Belas	(a)	11 anos	10.00% ao ano	9.00% ao ano
(14) Estação Curitiba Shopping	(a)	11 anos	9.75% ao ano	8.50% ao ano
(15) Tietê Plaza Shopping	(a)	11 anos	10.00% ao ano	8.75% ao ano
(17) Shopping Tijuca	(a)	11 anos	9.25% ao ano	8.00% ao ano
(18) Jundiá Shopping	(a)	11 anos	9.25% ao ano	8.00% ao ano
(19) Shopping Metropolitano Barra	(a)	11 anos	10.00% ao ano	8.75% ao ano

**DocuSign Envelope ID: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433**

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**  
 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Empreendimento	Método	30/06/2024		
		Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Caxias Shopping	(a)	10 anos	9.50% ao ano	8.50% ao ano
(2) Shopping Cidade São Paulo	(a)	11 anos	7.25% ao ano	6.75% ao ano
(3) Shopping Cidade Jardim	(a)	11 anos	7.25% ao ano	6.75% ao ano
(4) Catarina Fashion Outlet	(a)	11 anos	7.50% ao ano	7.00% ao ano
(5) Santana Parque Shopping	(a)	11 anos	9.50% ao ano	8.50% ao ano
(6) Plaza Sul Shopping	(a)	11 anos	8.75% ao ano	7.75% ao ano
(7) Downtown Shopping	(a)	11 anos	9.00% ao ano	8.00% ao ano
(8) Natal Shopping	(a)	11 anos	9.50% ao ano	8.50% ao ano
(9) Shopping Ponta Negra	(a)	10 anos	9.50% ao ano	8.50% ao ano
(10) Shopping Bela Vista	(a)	11 anos	9.50% ao ano	8.50% ao ano
(11) Shopping Center da Bahia	(a)	11 anos	9.00% ao ano	8.00% ao ano
(12) Campinas Shopping	(a)	11 anos	9.00% ao ano	8.00% ao ano
(13) Shopping Praia de Belas	(a)	11 anos	9.00% ao ano	8.00% ao ano
(14) Estação Curitiba Shopping	(a)	11 anos	8.75% ao ano	7.75% ao ano

(a) Em 30 de junho de 2025 e 2024 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 junho de 2025 e 2024 e formalmente aprovados pela Administração em julho de 2025 e julho de 2024, 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 dos imóveis avaliados e a suas localizações 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 combinação 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. Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo 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 ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A 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**

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Receitas de aluguéis	339.002	205.380
Receitas de estacionamento	78.750	35.744
Receitas de quiosques	45.575	31.522
Receitas de allowance	32.631	-
	<b>493.958</b>	<b>272.646</b>

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

**10. Obrigações por captação de recursos**

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Obrigações por captação de recursos	551.557	566.114
	<b>551.557</b>	<b>566.114</b>

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.

O Fato Relevante publicado em 26 de janeiro de 2024 comunicou que o Fundo realizou o pagamento de R\$ 88.334 em favor da True Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial ("Pré Pagamento") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") das 469ª e 470ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRIs 469ª e 470ª"), subdivididos da seguinte forma:

- (i) O valor de R\$ 50.000 de amortização extraordinária, somado a um prêmio de R\$ 1.375 foi destinado ao pré-pagamento dos CRIs da 470ª série da 1ª Emissão da Securitizadora.
- (ii) O valor de R\$ 34.772 de amortização extraordinária, somado a um prêmio de R\$ 2.387 foi destinado ao pré-pagamento dos CRIs da 469ª série da 1ª Emissão da Securitizadora.

Após o Pré Pagamento, o saldo dos CRIs 469ª e 470ª totaliza R\$ 243.116. Vale ressaltar ainda que o Pré Pagamento faz parte da destinação de recursos da 9ª emissão de cotas do Fundo. Adicionalmente, a equipe de gestão continuará avaliando as possibilidades para 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 movimentação ocorrida na conta obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>673.663</b>
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	50.066
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(39.849)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(122.027)
Custo de estruturação	4.261
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>566.114</b>
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	67.901
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(43.199)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(39.259)
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>551.557</b>

**11. Obrigações por aquisição de imóveis e ações de cias fechadas**

Refere-se a obrigação por aquisição dos seguintes imóveis e ações de cias fechadas:

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	8.932	-
Praia de Belas Shopping Center	-	2.336
Plaza Sul Shopping	54.749	45.000
Shopping Uberlândia	-	53.201
Shopping Cidade São Paulo, Tietê Plaza Shopping, Shopping Metropolitan Barra, Shopping Cerrado, Shopping D	629.713	1.042.121
Shopping Jundiaí	104.204	-
Cezanne S.A.	106.000	-
	<b>894.666</b>	<b>1.151.590</b>
Não circulante	894.666	1.151.590

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

<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>31.594</b>
Pagamento da parcela à prazo na aquisição de imóveis e ações de cias fechadas	(20.328)
Aquisição de imóveis para renda	1.140.322
<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<b>1.151.590</b>
Pagamento da parcela à prazo na aquisição de imóveis e ações de cias fechadas	(629.439)
Aquisição de imóveis para renda	372.515
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>	<b>894.666</b>

# DocuSign Envelope ID: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433

## XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### 12. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração - Fundo	43.544	31.401
Taxa de performance	143	288
	<b>43.687</b>	<b>31.689</b>

A Administradora recebe por seus serviços uma (a) Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (a.2) sobre o valor de mercado do fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFI), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60, 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	0,85% 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:

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	(20.680)	817.641
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	431.370	(449.931)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	208.013	31.355
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(31.377)	(40.588)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	8.041	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(8.318)	117
Provisão/reversão de crédito em liquidação duvidosa	(8.450)	9.606
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(3.308)	14.045
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	11.199	9.482
Despesas operacionais não pagas	(184)	(184)
Despesas com correção e atualização monetária	12.372	10.217
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	<b>596.679</b>	<b>401.760</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>596.679</b>	<b>401.760</b>
Rendimentos (a distribuir)	(41.939)	(56.360)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	56.360	18.976
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>613.100</b>	<b>364.376</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>10,81</b>	<b>6,59</b>
% do resultado apropriado no exercício (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	-

### 14 Patrimônio Líquido

#### 14.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	56.720.787	6.125.176	55.320.191	5.959.406
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>56.720.787</b>	<b>6.125.176</b>	<b>55.320.191</b>	<b>5.959.406</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>107,99</b>		<b>107,73</b>

#### 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 totalmente integralizadas.

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 totalmente integralizadas.

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 totalmente integralizadas.

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

Em agosto de 2023, foi subscrita a 9ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 582.055 com valor unitário de R\$ 102,03 (cento e dois reais e três centavos), totalizando 5.704.868 (cinco milhões, setecentas e quatro mil, oitocentas e sessenta e oito) cotas totalmente integralizadas.

Em janeiro de 2024, foi subscrita a 10ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 1.000.000 com valor unitário de R\$ 111,91 (cento e onze reais e noventa e um centavos), totalizando 8.935.752 (oito milhões, novecentas e trinta e cinco mil e setecentas e cinquenta e duas) cotas totalmente integralizadas.

Em maio de 2024, foi subscrita a 11ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 1.804.751 com valor unitário de R\$ 112,00 (cento e doze reais), totalizando 15.562.226 (quinze milhões, quinhentos e sessenta e dois mil e duzentas e vinte e seis) cotas totalmente integralizadas.

Em novembro de 2024, foi subscrita a 12ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 165.770 com valor unitário de R\$ 117,14 (cento e dezessete reais e quatorze centavos), totalizando 1.400.596 (um milhão, quatrocentas mil, quinhentas e noventa e seis) cotas totalmente integralizadas.

#### 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 2025 e 2024, o Fundo não realizou amortização de cotas.

#### 14.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	(143.198)	(145.940)
	<b>(143.198)</b>	<b>(145.940)</b>

Em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 2.742 (2024 - R\$ 89.314)

#### 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 2025 e 2024 não houve constituição de reserva de contingência.

**XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	30/06/2025	30/06/2024
<b>15 Retorno sobre patrimônio líquido</b>		
Lucro líquido do exercício	(20.680)	817.641
Patrimônio líquido inicial	6.610.444	2.887.777
<b>Adições/deduções</b>		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	165.770	3.396.100
(-) Gastos com colocação de cotas	2.742	(89.314)
<b>Total das adições/deduções</b>	168.512	3.306.786
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>-0,31%</b>	<b>13,20%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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**

	30/06/2025		30/06/2024		
	Valores	Percentual	Valores	Percentual	
Despesas administrativas do empreendimento	12.363	0,19%	12.082		0,28%
Taxa de administração - Imóvel	5.034	0,08%	1.375		0,03%
Taxa de administração - Fundo	43.544	0,66%	31.401		0,73%
Taxa de performance	143	0,00%	288		0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	2.851	0,04%	2.523		0,06%
	<b>63.935</b>	<b>0,97%</b>	<b>47.669</b>		<b>1,11%</b>
		<b>6.576.878</b>			<b>4.308.502</b>

**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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**Impostos e contribuições a recolher**

	30/06/2025	30/06/2024
	10.036	3.132
	<b>10.036</b>	<b>3.132</b>

**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, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas explicativas nº 5 e 12.

**21. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 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:

	30/06/2025			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	123.540	-	123.540
Ações de companhias fechadas	-	-	727.851	727.851
Cotas de fundo de investimento imobiliário	197.391	1.001.101	-	1.198.492
Certificados de recebíveis imobiliários	-	291.587	-	291.587
Propriedades para investimento	-	-	5.042.393	5.042.393
<b>Total do ativo</b>	<b>197.391</b>	<b>1.416.228</b>	<b>5.770.244</b>	<b>7.383.863</b>

	30/06/2024			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.605.863	-	1.605.863
Ações de companhias fechadas	-	-	784.516	784.516
Cotas de fundo de investimento imobiliário	214.969	1.211.528	-	1.426.497
Certificados de recebíveis imobiliários	-	120.567	-	120.567
Propriedades para investimento	-	-	4.297.689	4.297.689
<b>Total do ativo</b>	<b>214.969</b>	<b>2.937.958</b>	<b>5.082.205</b>	<b>8.235.132</b>

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).

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

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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 2025, 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** Em 18 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII" para "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada". o presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 18 de junho de 2025.

**22.4** No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo liquidou as obrigações por operações compromissadas que refere-se a certificados de recebíveis imobiliários - CRIs dados em garantia para realização de operações compromissadas. Essa transação gerou uma despesa no exercício de R\$ 190.

**22.5** No exercício findo em 30 de junho de 2025, a conta de outros valores a receber no montante de R\$ 69.709 (2024 - R\$ 17.915) refere-se substancialmente aos repasses de shoppings e securitizadora.

**22.6** No exercício findo em 30 de junho de 2025, a conta de outros créditos no montante de R\$ 33.145 (2024 - R\$ 653) refere-se ao Allowance concedido às lojas localizadas nos shoppings investidos pelo Fundo. Esse valor representa incentivos financeiros destinados a apoiar os lojistas, como parte das condições comerciais acordadas, geralmente utilizados para adequações ou melhorias nos pontos de venda.

**23 Eventos subsequentes**

O Fato Relevante publicado em 09 de julho de 2025 informa que o XP Malls, junto com a SYN Prop e Tech, assinou contrato para a venda de 100% da SYN Laranja, empresa que detém 35,87% do Shopping D. A participação indireta do XP Malls no ativo é de 23%.

O valor da transação para o fundo é de R\$ 22.386, que será pago na conclusão da operação, sujeita a condições precedentes, como a aprovação no CADE.

O Fato Relevante publicado em 29 de agosto de 2025 a Gestora do XP Malls assinou um Memorando de Entendimentos (MOU) com a Riza Real Estate para a criação de um novo fundo imobiliário, que será gerido pela Riza. Esse novo FII irá adquirir participações em 9 shoppings atualmente detidos pelo XP Malls, incluindo Tietê Plaza, Campinas Shopping, Grand Plaza, Shopping Downtown, entre outros.

A transação está avaliada em aproximadamente R\$ 1,6 bilhão, com 68% pagos à vista e 32% em até 5 anos. A operação deve gerar cerca de R\$ 1 bilhão em liquidez para o XP Malls e um ganho de capital de até R\$ 278 milhões, com potencial distribuição de R\$ 4,90 por cota.

A conclusão depende de etapas como due diligence e captação de recursos, previstas para serem finalizadas em até 90 dias.

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

Lizandro Sommer Arnoni  
Diretor  
CPF: 279.902.288-07

\* \* \*

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E8D9703D-2D8A-4CC2-BC09-1C91CB072433

Status: Concluído

Assunto: XP Malls FII - 30.06.2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 21

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Thiago Luiz

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

thiago.luiz@pwc.com

Endereço IP: 134.238.159.50

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Thiago Luiz

Local: DocuSign

20 de outubro de 2025 | 20:23

thiago.luiz@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

20 de outubro de 2025 | 20:28

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

## Eventos do signatário

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

Assunto: CN=WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899

## Assinatura

Assinado por:  
  
 426B6DD8DFAE45F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.182.197.164

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/reppositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

## Registro de hora e data

Enviado: 20 de outubro de 2025 | 20:25

Visualizado: 20 de outubro de 2025 | 20:27

Assinado: 20 de outubro de 2025 | 20:28

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 20 de outubro de 2025   20:28 Visualizado: 20 de outubro de 2025   20:28 Assinado: 20 de outubro de 2025   20:28
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através da DocuSign		

Thales faria thales.faria@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 20 de outubro de 2025   20:28 Visualizado: 20 de outubro de 2025   20:36
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	20 de outubro de 2025   20:25
Entrega certificada	Segurança verificada	20 de outubro de 2025   20:27
Assinatura concluída	Segurança verificada	20 de outubro de 2025   20:28
Concluído	Segurança verificada	20 de outubro de 2025   20:28

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------