



Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 21.500.500/0001-62)
(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
Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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.

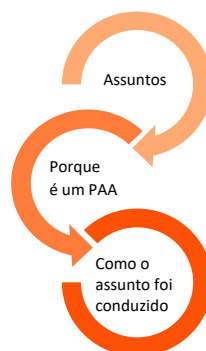
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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.





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

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 3.3 e 7)	
O Fundo possui investimentos, substancialmente, em propriedade para investimento registrado ao valor justo. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e da empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela administração para mensuração do valor justo da propriedade para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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.



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

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.
- 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.



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

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

São Paulo, 29 de setembro de 2025

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive script.

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

DocuSigned by
Wilian Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE 2188637899
CPF: 2188637899
Data/Hora da Assinatura: 29 September 2025 10:18:07
O: CPM-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC DERADA RFB v5
42886C0BDFAE4F...

Wilian Shigueaki Tatebe
CRC 1SP253071/O-3

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5	21.138	6,27%	19.387	4,79%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	9.581	2,84%	8.633	2,13%
Estacionamento a receber	6.1	511	0,15%	511	0,13%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(4.342)	-1,29%	(3.774)	-0,93%
Valores a receber da administradora do shopping	6.3	5.409	1,61%	5.105	1,26%
Outros créditos		20	0,01%	111	0,03%
		32.317	9,59%	29.973	7,41%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		221.532	65,74%	221.532	54,76%
Obras em andamento		10.686	3,17%	8.794	2,17%
Ajuste de avaliação ao valor justo		94.122	27,93%	160.709	39,73%
	7	326.340	96,84%	391.035	96,66%
Total do ativo		358.657	106,43%	421.008	104,07%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	18.889	5,61%	13.700	3,39%
Provisões e contas a pagar		2.787	0,83%	2.772	0,69%
		21.676	6,43%	16.472	4,07%
Total do passivo		21.676	6,43%	16.472	4,07%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	236.988	70,33%	236.988	58,58%
Lucros acumulados		99.993	29,67%	167.548	41,42%
Total do patrimônio líquido		336.981	100,00%	404.536	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		358.657	106,43%	421.008	104,07%

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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 por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis e estacionamento	8	28.065	26.409
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(66.587)	11.067
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(568)	1.547
		<u>(39.090)</u>	<u>39.023</u>
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	13	(3.697)	(4.829)
		<u>(3.697)</u>	<u>(4.829)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.530	1.732
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(530)	(258)
		<u>2.000</u>	<u>1.474</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	13	(13)	(13)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(366)	(360)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(43)	(33)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(157)	(153)
		<u>(579)</u>	<u>(559)</u>
(Prejuízo)/Lucro do exercício		<u>(41.366)</u>	<u>35.109</u>
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	<u>1.788.306</u>	<u>1.788.306</u>
Lucro/(prejuízo) por cota integralizada - R\$		<u>(23,13)</u>	<u>19,63</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>188,44</u>	<u>226,21</u>

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		228.950	174.901	403.851
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	8.038	-	8.038
Lucro do exercício		-	35.109	35.109
Rendimentos apropriados	10	-	(42.462)	(42.462)
Em 30 de junho de 2024	11	236.988	167.548	404.536
Prejuízo do exercício		-	(41.366)	(41.366)
Rendimentos apropriados	10	-	(26.189)	(26.189)
Em 30 de junho de 2025	11	236.988	99.993	336.981

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	8	26.885	25.559
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	13	(3.697)	(4.829)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	9 e 13	(364)	(361)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	13	(40)	(40)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	13	(229)	(301)
Pagamento de despesas IR s/ resgates renda fixa		(442)	(347)
Caixa líquido das atividades operacionais		22.113	19.681
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.530	1.732
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	7	(1.892)	(1.867)
Caixa líquido das atividades de investimento		638	(135)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas		-	8.038
Rendimentos distribuídos	10	(21.000)	(31.824)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(21.000)	(23.786)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.751	(4.240)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5	19.387	23.627
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5	21.138	19.387

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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 Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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 Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído em 17 de novembro de 2014 e iniciou suas operações em 25 de outubro de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

A Classe tem por objetivo 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 a Classe adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis e de 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.

As cotas da Classe não são negociadas na B3.

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 29 de setembro 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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- 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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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:

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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

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. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas. Os efeitos da aplicação desta prática é denominado linearidade da receita.

II. 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.

3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, 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 7.
- 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.

3.8 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.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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

4.1.7 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

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

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, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2025	30/06/2024
21.138	19.387
21.138	19.387

(a) Está composta por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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 valores que compõem o contas a receber compreendem: (a) Aluguéis a receber, vencidos e vencidos relativos às lojas ocupadas do Shopping e contratos de sublocação e (b) Estacionamento a receber relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber	30/06/2025	30/06/2024
(a) Aluguéis	9.581	8.633
(b) Estacionamento	511	511
	<u>10.092</u>	<u>9.144</u>

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	647	945
Vencidos até 120 dias	5.801	4.425
Vencidos de 121 a 180 dias	79	223
Vencidos de 181 a 360 dias	3.565	3.551
	<u>10.092</u>	<u>9.144</u>

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
Vencidos de 121 a 180 dias	(79)	(223)
Vencidos acima de 181 dias	(3.565)	(3.551)
Efeito vagão ("arrasto")	(698)	-
	<u>(4.342)</u>	<u>(3.774)</u>

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo no início do exercício	(3.774)	(5.321)
Constituição da provisão	(568)	-
Reversão da provisão	-	1.547
Saldo ao final do exercício	<u>(4.342)</u>	<u>(3.774)</u>

6.3 Valores a receber da administradora do shopping

	30/06/2025	30/06/2024
Valores a receber da administradora do shopping	5.409	5.105
	<u>5.409</u>	<u>5.105</u>

Valores a receber da administradora do shopping no montante de R\$ 5.409 (2024 - R\$ 5.105), são provenientes basicamente de receitas de 2024 já recebidos do shopping pela Administradora ainda não repassados ao Fundo.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 30/06/2025	Valor justo de 30/06/2024
Internacional Shopping (19,90% do empreendimento), localizado na Rodovia Presidente Dutra, saída 225, Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nsº 31.207, 65.411 e 65.412 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos. O empreendimento foi construído em um terreno total de 120.868 m².	326.340	391.035
	<u>326.340</u>	<u>391.035</u>

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

Saldo em 30 de junho de 2023	378.101
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.867
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	11.067
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>391.035</u>
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.892
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(66.587)
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>326.340</u>

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Método	30/06/2025	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
		Período de análise		
Internacional Shopping	(a)	11 anos	9,50% a.a	8,00% a.a
Empreendimento	Método	30/06/2024	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
		Período de análise		
Internacional Shopping	(a)	11 anos	7,75% a.a	7,25% a.a

(a) Em 30 de junho de 2025 e 2024, os valores justos correspondentes ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pelas empresas CBRE Consultoria do Brasil Ltda. e Colliers International, respectivamente. Os laudos foram formalmente aprovados pela Administração em julho de 2025 e 2024. Os valores justos correspondentes ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação, que foram estimados 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 dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda de aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa global em serviços imobiliários e possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). A CBRE atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado, tais como instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais como para avaliação de carteiras imobiliárias.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de aluguéis e estacionamento	28.065	26.409
	28.065	26.409

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas e estacionamento, na proporção de 19,90% do empreendimento mencionado na nota explicativa nº 7. As unidades de locações do shopping center são lojas, pelas 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 nos contratos.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração - Fundo	366	360
	366	360

A Administradora recebe, pelo serviço de administração fiduciária prestado em favor da Classe, remuneração composta no valor mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente, a partir de 31 de janeiro de 2020, segundo a variação do IGP-M, ou índice que vier a substituí-lo, na qual já estão incluídas as taxas de escrituração e de gestão.

A Taxa Máxima Global 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 da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa Máxima Global sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Máxima Global.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Fundo não tem taxa de performance, taxa de ingresso e taxa de saída.

10. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribui aos seus cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. 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 do dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
(Prejuízo)/Lucro do exercício	(41.366)	35.109
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	66.587	(11.067)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	568	(1.547)
Inadimplência com rendas	386	(419)
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	14	42
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	26.189	22.118
Distribuição de rendimentos retidos	-	20.344
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-	20.344
Rendimentos apropriados	26.189	42.462
Rendimentos (a distribuir)	(18.889)	(13.700)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	13.700	3.062
Rendimentos líquidos pagos no exercício	21.000	31.824
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	11,74	17,80
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,00%	191,98%

A Assembleia Geral dos Cotistas realizada no 18 de julho de 2024, ratificou e aprovou, com fundamento no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, o não recebimento da totalidade dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, p.u. da Lei 8.668/93 e, portanto, a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado apurado relativamente ao primeiro semestre de 2024. A deliberação se deve ao fato de que o Internacional Guarulhos passará por uma grande expansão e realizará investimentos referente à obra no seu estacionamento, de modo que, possivelmente, haverá necessidade de uso desses recursos.

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.788.306	236.988	1.788.306	236.988
Cotas de investimentos integralizadas	1.788.306	236.988	1.788.306	236.988
Valor por cota (valor expresso em reais)		132,52		132,52

11.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000 (vinte bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). A Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado.

A terceira emissão da oferta privada de cotas integralizou o total de R\$ 2.000 com valor unitário de R\$ 231,90, totalizando 8.624 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de agosto de 2020 e encerrada em 11 de setembro de 2020.

A quarta emissão da oferta privada de cotas integralizou o total de R\$ 5.000 com valor unitário de R\$ 232,43, totalizando 21.512 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 19 de novembro de 2020.

A quinta emissão da oferta privada de cotas integralizou o total de R\$ 8.038 com valor unitário de R\$ 223,29, totalizando 36.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de dezembro de 2023.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar suas cotas desde que seja estabelecido pelo Gestor.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cota.

11.5 Reserva de contingência

O Regulamento do Fundo não estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias do imóvel, se houver.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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. Retorno sobre o patrimônio líquido			
		30/06/2025	30/06/2024
(Prejuízo)/Lucro do exercício		(41.366)	35.109
Patrimônio líquido inicial		404.536	403.851
Adições/deduções			
Cotas de investimentos integralizadas		-	8.038
Total das adições/deduções		-	8.038
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)		-10,23%	8,52%

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	3.697	0,93%	4.829	1,22%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	530	0,13%	258	0,07%
Despesa da avaliação	13	0,00%	13	0,00%
Taxa de administração - Fundo	366	0,09%	360	0,09%
Taxa de fiscalização da CVM	43	0,01%	33	0,01%
Outras (receitas) despesas operacionais	157	0,04%	153	0,04%
	4.806	1,20%	5.646	1,43%
Patrimônio líquido médio do exercício	399.022		394.775	

14. 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.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados por instituições contratadas.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 9.

18. 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.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 21.500.500/0001-62
(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

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

		30/06/2025			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	21.138	-	21.138
		-	21.138	-	21.138
Ativos imobiliários					
Propriedades para investimento		-	-	326.340	326.340
		-	-	326.340	326.340
		30/06/2024			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	19.387	-	19.387
		-	19.387	-	19.387
Ativos imobiliários					
Propriedades para investimento		-	-	391.035	391.035
		-	-	391.035	391.035

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas 5 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

- 19.1** 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 PricewaterhousCoopers Auditores Independentes., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** 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 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.
- 19.3** Conforme o Instrumento Particular de Alteração, realizado em 17 de junho de 2025, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) A nova versão do Regulamento, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a: a) incluir nova estrutura de classe de cotas do Fundo, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela Resolução CVM 175, a alteração do Regulamento realizada por meio do presente Instrumento de Alteração visa a instituir a criação de uma classe única de cotas ("Classe"). Não haverá qualquer alteração dos direitos ou das obrigações dos cotistas em relação às cotas de suas respectivas titularidades tratando-se de adaptação formal para atendimento à estrutura de classes e subclasses prevista na Resolução CVM 175; b) alterar o regime de responsabilidade do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor das suas cotas. Assim, no caso de patrimônio líquido negativo do Fundo, que passará a ser apurado no nível da Classe, nos termos da Resolução CVM 175, a responsabilidade dos cotistas estará limitada ao valor por eles subscrito, sem que sejam obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir eventual situação de insolvência da Classe; c) alterar a denominação do Fundo e Classe para prever o sufixo "responsabilidade limitada" d) alterar o regime de remuneração dos prestadores de serviços, a fim de promover a segregação das taxas e outros encargos pagos, incluindo, sem limitação, a taxa de administração e a taxa de gestão, conforme estabelecidas no Regulamento, observado que o somatório dessas despesas não excederá o montante total da taxa de administração atualmente vigente, sem que haja qualquer oneração adicional aos cotistas do Fundo. (ii) Promover demais alterações de formato e redação do Regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais do Fundo previamente contratadas pelos cotistas; e (iii) Consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passou a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

20. Eventos subsequentes

- 20.1** Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor
CPF: 279.902.288-07

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: ACC6B150-C41F-4F0A-A652-F71C1C94637E

Status: Concluído

Assunto: XP DFs FILS - GRU 06.2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 18

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 Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

thiago.luz@pwc.com

Endereço IP: 34.100.9.85

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Thiago Luiz

Local: DocuSign

29 de setembro de 2025 | 17:59

thiago.luz@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

29 de setembro de 2025 | 20:18

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

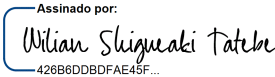
Registro de hora e data

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

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

Assinado por:

426B6DDBDFAE45F...

Enviado: 29 de setembro de 2025 | 18:00

Visualizado: 29 de setembro de 2025 | 18:00

Assinado: 29 de setembro de 2025 | 20:18

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.159.64

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

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>

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) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de setembro de 2025 20:18 Visualizado: 29 de setembro de 2025 20:18 Assinado: 29 de setembro de 2025 20:18

Thales faria thales.faria@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de setembro de 2025 20:18 Visualizado: 29 de setembro de 2025 20:26
--	---------	--

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	29 de setembro de 2025 18:00
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 18:00
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 20:18
Concluído	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 20:18

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