Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Omni Malls 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 2026
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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.

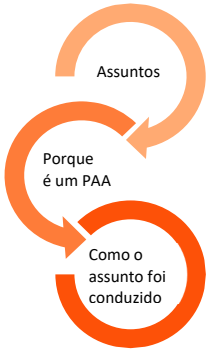
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º,
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.3 e 7.3)	
O Fundo possui investimentos, substancialmente, em propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudos de avaliação imobiliária elaborados por empresa especializada, que consideram rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades 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 das propriedades para investimento. Inspecionamos os laudos de avaliação imobiliária, elaborados por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizados como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos em base se testes 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 desses investimentos 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.

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

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.

- Concluímos 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.

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Tìtulos 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 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, 7 de outubro de 2026

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

DocuSigned by
Wilian Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 07 de outubro de 2026 | 17:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
426B6DDBDEAE45E...

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado 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.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	11.538	2,19%	21.138	6,27%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	10.121	1,92%	10.092	2,99%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	(3.183)	-0,60%	(4.342)	-1,29%
Valores a receber da administradora do shopping	**6.3**	10.198	1,94%	5.409	1,61%
Outros créditos		170	0,03%	20	0,01%
		28.844	**5,48%**	**32.317**	**9,59%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		520.582	98,87%	221.532	65,74%
Obras em andamento		10.729	2,04%	10.686	3,17%
Ajuste de avaliação ao valor justo		72.787	13,82%	94.122	27,93%
	7	**604.098**	**114,73%**	**326.340**	**96,84%**
Total do ativo		**632.942**	**120,21%**	**358.657**	**106,43%**

Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	23.447	4,45%	18.889	5,61%
Provisões e contas a pagar		4.662	0,89%	2.787	0,83%
Obrigações por aquisição de imóveis	**7.2**	39.151	7,44%	-	-
		67.260	**12,77%**	**21.676**	**6,43%**
Não circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	**7.2**	39.151	7,44%	-	-
		39.151	**7,44%**	**-**	**-**
Total do passivo		**106.411**	**12,77%**	**21.676**	**6,43%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	446.179	84,74%	236.988	70,33%
Lucros acumulados		80.352	15,26%	99.993	29,67%
Total do patrimônio líquido		**526.531**	**100,00%**	**336.981**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**632.942**	**112,77%**	**358.657**	**106,43%**

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

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado 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.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis e estacionamento	**8**	47.494	28.065
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	1.415	(66.587)
Provisão/Reversão para crédito em liquidação duvidosa	**6.2**	1.159	(568)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	**7.2**	76.701	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	**7.2**	(56.189)	-
Realização do valor justo de propriedades para investimentos vendidas	**7.2**	(22.750)	-
		47.830	**(39.090)**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	**13**	(6.883)	(3.697)
		(6.883)	**(3.697)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**40.947**	**(42.787)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.072	2.530
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(656)	(530)
		2.416	**2.000**
Despesas operacionais			
Despesa da avaliação	**13**	(13)	(13)
Taxa de administração - Fundo	**9 e 13**	(376)	(366)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(40)	(43)
Outras despesas operacionais	**13**	(16)	(157)
		(445)	**(579)**
Resultado do exercício		**42.918**	**(41.366)**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**2.898.306**	**1.788.306**
Lucro/(prejuízo) por cota integralizada - R$		**14,81**	**(23,13)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**181,67**	**188,44**

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

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado 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.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**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		**236.988**	**99.993**	**336.981**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	209.191	-	209.191
Lucro do exercício		-	42.918	42.918
Rendimentos apropriados	**10**	-	(62.559)	(62.559)
Em 30 de junho de 2026		**446.179**	**80.352**	**526.531**

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

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado 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.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.072	2.530
Recebimento de receitas de aluguéis	**8**	42.932	26.885
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		(6.883)	(3.697)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(376)	(364)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(40)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.440	(229)
Pagamento de despesas IR s/ resgates renda fixa		(656)	(442)
Caixa líquido das atividades operacionais		**39.489**	**24.643**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de venda de imóveis para renda	**7.2**	76.701	-
Pagamento de benfeitorias e custas em imóveis para renda	**7.2**	(10.335)	(1.892)
Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis	**7.2**	(266.645)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(200.279)**	**(1.892)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	209.191	-
Rendimentos distribuídos	**10**	(58.001)	(21.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**151.190**	**(21.000)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(9.600)**	**1.751**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5**	**21.138**	**19.387**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5**	**11.538**	**21.138**

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

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado 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. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), anteriormente denominado Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII, 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" ou "Fundo"). A Classe foi constituída 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 a Classe 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, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 7 de outubro de 2026.

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

A Classe 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 pela Classe. 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:

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 da Classe. 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

a Classe, 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 a Classe 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 da Classe. 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 da Classe. 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 da Classe 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 da Classe, 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, 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 da Classe, 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe 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 da Classe 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 da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe 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 da Classe são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe 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 da Classe.

(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 da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. a Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe 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. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe 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 pela Classe, 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 da Classe, 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 da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe 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 da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 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 da Classe.

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe 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.

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	**30/06/2026**	**30/06/2025**
(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	11.538	21.138
	11.538	**21.138**

(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.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem os Aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas do Shopping, contratos de sublocação e o estacionamento a receber relativo à utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Aluguéis	10.121	10.092
	10.121	**10.092**

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

Prazo	**30/06/2026**	**30/06/2025**
A vencer	5.250	647
Vencidos até 120 dias	540	5.801
Vencidos de 121 a 180 dias	283	79
Vencidos de 181 a 360 dias	203	3.565
Vencidos de 360 dias	3.845	-
	10.121	**10.092**

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Vencidos de 121 a 180 dias	(228)	(79)
Vencidos acima de 181 dias	(185)	(3.565)
Vencidos de 360 dias	(2.681)	-
Efeito vagão ("arrasto")	(89)	(698)
	(3.183)	**(4.342)**

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2026	**30/06/2025**
Saldo no início do exercício	**(4.342)**	**(3.774)**
Constituição da provisão	-	(568)
Reversão da provisão	1.159	-
Saldo ao final do exercício	**(3.183)**	**(4.342)**

6.3 Valores a receber da administradora do shopping

	30/06/2026	**30/06/2025**
Valores a receber da administradora do shopping	10.198	5.409
	10.198	**5.409**

Valores a receber da administradora do shopping no montante de R$ 14.268 (2025 - R$ 5.409), são provenientes basicamente de receitas de 2026 já recebidos do shopping pela Administradora ainda não repassados à Classe.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	**Valor justo de 30/06/2026**	**Valor justo de 30/06/2025**
(a) Internacional Shopping - 15,09% do empreendimento (2025 - 19,90%), 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 120.868,00 m².	256.228	326.340
(b) Shopping Metrô Boulevard Tatuapé - 15,00% do empreeendimento (2025 - 0%), localizado na Rua Gonçalves Crespo, 78, Tatuapé - São Paulo/SP, registrado sob as matrículas nº 184.306, 213.926 e 213.927 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -SP. O empreendimento foi construído em um terreno total de 14.439,00 m².	45.200	-
(c) Shopping Iguatemi Bosque Fortaleza - 5,50% do empreendimento (2025 - 0%), localizado na Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz - Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 58.462 a 58.478, 58.483 a 58.485, 59.922 a 60.026, 82.354 a 82.541 e 95.825 a 96.020 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE. O empreendimento foi construído em um terreno total de 190.786,00 m².	145.970	-
(d) Shopping Metrô Tatuapé - 4,53% do empreeendimento (2025 - 0%), localizado na Rua Domingos Agostin, 91, Cidade Mãe do Céu - São Paulo/SP, registrado sob a matrícula nº 134.418 e 163.141 a 163.621 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -SP. O empreendimento foi construído em um terreno total de 32.128,00 m².	89.500	-
(e) Shopping Praia de Belas - 10,00% do empreeendimento (2025 - 0%), localizado na Avenida Praia de Belas, 1181 - Praia de Bela, Porto Alegre/RS, registrado sob a matrícula nº 56.972, 56.973, 56.975 a 56.978 e 56.980 a 56.984 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre - RS. O empreendimento foi construído em um terreno total de 36.774,00 m².	67.200	-
	604.098	**326.340**

Omni Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado 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. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Saldo em 30 de junho de 2024	**391.035**
Pagamento de benfeitorias e custas em imóveis para renda	1.892
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(66.587)
Saldo em 30 de junho de 2025	**326.340**
Pagamento de benfeitorias e custas em imóveis para renda	10.335
Aquisição de imóveis (a)	344.947
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (a)	76.701
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(56.189)
Realização de valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(22.750)
Recebimento de venda de imóveis para renda (a)	(76.701)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.415
Saldo em 30 de junho de 2026	**604.098**

(a) Em 22 de outubro de 2025, através de Fato Relevante, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral que foi concluída na presente data, a transação da Classe com o Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário ("Capitânia") para aquisição e alienação de participações envolvendo 5 ativos. A Transação realizou as aquisições de 10,00% do Praia de Belas Shopping, 4,53% do Shopping Metrô Tatuapé, 15,00% do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e 5,50% do Shopping Iguatemi Bosque pelo montante total de R$ 344.947, sendo R$ 266.645 pagos na data da Transação e R$ 78.302 a serem pagos através de duas parcelas da seguinte forma: R$ 39.151 em outubro de 2026 e R$ 39.151 em outubro de 2027. A Transação contemplou também a alienação de 4,81% do Internacional Shopping Guarulhos pelo montante total de R$ 76.701, recebidos à vista na data da transação.

7.3 Avaliação a valor justo

	30/06/2026			
Empreendimento	**Método**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(a) Internacional Shopping - Guarulhos/SP	(a)	11 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a.
(b) Shopping Metrô Boulevard Tatuapé - São Paulo/SP	(a)	72 anos	10,25% a.a.	N/A
(c) Shopping Iguatemi Bosque - Fortaleza/CE	(a)	10 anos	8,75% a.a	8,00% a.a.
(d) Shopping Metrô Tatuapé	(a)	72 anos	9,50% a.a.	N/A
(e) Shopping Praia de Belas - Porto Alegre/RS	(a)	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a.

	30/06/2025			
Empreendimento	**Método**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Internacional Shopping - Guarulhos/SP	(a)	11 anos	9,50% a.a	8,00% a.a

(a) Em 30 de junho de 2026 e 2025, os valores justos correspondentes ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Colliers Technical Services Ltda. e CBRE Consultoria do Brasil Ltda., respectivamente. Os laudos foram formalmente aprovados pela Administração em julho de 2026 e 2025. 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.

Os imóveis avaliados são ativos 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.

Para os empreendimentos Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e Shopping Metrô Tatuapé, cujo direito real de uso decorre de contrato de concessão com a Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, vigente até outubro de 2097, o fluxo de caixa foi projetado até o término da concessão, sem perpetuidade. Nesses casos, o valor da participação do Fundo considera, além da fração do direito real de uso, a fração dos recebíveis do "Fee Metrô", correspondente a percentual da receita bruta dos empreendimentos previsto no contrato de concessão. No Shopping Metrô Tatuapé, a projeção contempla ainda a elevação contratual da participação do Fundo de 4,5263% para 8,328% a partir de outubro de 2047.

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.

A Colliers Technical Services Ltda. ("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 pela Classe realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de aluguéis e estacionamento	47.494	28.065
	47.494	**28.065**

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas e estacionamento, nas proporções de cada 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 da Classe é reconhecida com base nos contratos.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente a receita de aluguel o montante de R$ 42.932 (2025 - R$ 26.885).

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração - Fundo	376	366
	376	**366**

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 no Regulamento e na regulamentação vigente. A Administradora 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 Máxima Global será apropriada e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Classe não possui taxa de performance, taxa de ingresso e taxa de saída.

10. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribui aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, 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. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, 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 pelo Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Resultado do exercício	42.918	(41.366)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(1.415)	66.587
Realização do valor justo de propriedades para investimentos vendidas	22.750	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.159)	568
Inadimplência com rendas	(531)	386
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	(4)	14
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**62.559**	**26.189**
Rendimentos apropriados	**62.559**	**26.189**
Rendimentos (a distribuir)	(23.447)	(18.889)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	18.889	13.700
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**58.001**	**21.000**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**20,01**	**11,74**
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,00%	100,00%

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		30/06/2025	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	2.898.306	446.179	1.788.306	236.988
Cotas de investimentos integralizadas	**2.898.306**	**446.179**	**1.788.306**	**236.988**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**153,94**		**132,52**

11.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe, 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.

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta (Pública ou Restrita) deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve emissão de novas cotas da Classe.

A quinta emissão da oferta privada de cotas integralizou o total de R$ 209.191 com valor unitário de R$ 188,46 (cento e oitenta e oito reais e quarenta e seis centavos), totalizando 1.110.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada em 22 de outubro de 2025.

11.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cota.

11.5 Reserva de contingência

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

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Resultado do exercício	42.918	(41.366)
Patrimônio líquido inicial	336.981	404.536
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	209.191	-
Total das adições/deduções	**209.191**	**-**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**7,86%**	**-10,23%**

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

13. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	6.883	1,45%	3.697	0,93%
Despesa da avaliação	13	0,00%	13	0,00%
Taxa de administração - Fundo	376	0,08%	366	0,09%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	43	0,01%
Outras despesas operacionais	16	0,00%	157	0,04%
	7.328	**1,54%**	**4.276**	**1,07%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**473.125**		**399.022**

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 da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

16. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas da Classe são prestados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício a Classe realizou transações com partes relacionadas descrita na Nota Explicativa nº 9.

18. Demonstrativo ao valor justo

A Classe 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 da Classe mensurados pelo valor justo:

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	11.538	-	11.538
	-	**11.538**	**-**	**11.538**
Ativos imobiliários				
Propriedades para investimento	-	-	604.098	604.098
	-	**-**	**604.098**	**604.098**

	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**

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

Docusign Envelope ID: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, 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 a Classe.

19.2 A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe 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 Em 17 de março de 2026, através do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, foi incluído o item "III" no Capítulo denominado "D.Taxas e outros Encargos", referente ao acesso dos valores integrantes da Taxa Global, tendo em vista que os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros. Tal alteração passou a vigorar na abertura de 17 de março de 2026.

19.4 Através da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 27 de outubro de 2025, foi aprovada a alteração da denominação social da Classe, que passou a ser "OMNI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII".

20. Eventos subsequentes

20.1 Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, 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: 2F7A001B-7527-8F57-815F-F83F0EA3B04D
Assunto: Complete com o Docusign: DFs - Omni Malls FII - 30.06.2026 v2.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 15
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Assinaturas: 1
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Thales Faria
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
thales.faria@pwc.com
Endereço IP: 134.238.160.211

Rastreamento de registros

Status: Original 07 de outubro de 2026 | 14:52	Portador: Thales Faria thales.faria@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 07 de outubro de 2026 | 17:42	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

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 **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SERASA RFB v5 Assunto: CN=WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899	Assinado por: Wilian Shigueaki Tatebe 426B6DDBDFAE45F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.44.251.133 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/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf	Enviado: 07 de outubro de 2026 | 14:56 Visualizado: 07 de outubro de 2026 | 17:41 Assinado: 07 de outubro de 2026 | 17:42

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
Thales Faria thales.faria@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 07 de outubro de 2026 | 17:42 Visualizado: 07 de outubro de 2026 | 17:42 Assinado: 07 de outubro de 2026 | 17:42

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	07 de outubro de 2026 | 14:56
Entrega certificada	Segurança verificada	07 de outubro de 2026 | 17:41
Assinatura concluída	Segurança verificada	07 de outubro de 2026 | 17:42
Concluído	Segurança verificada	07 de outubro de 2026 | 17:42

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora