

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ (21.500.500/0001-62)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

**Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário – FII, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos,

incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 320.390 mil, que representava 96,68% do seu patrimônio líquido. A existência e determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas como principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste e o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de distribuição de rendimentos preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 às notas explicativas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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 período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2



Marília Soares
Contadora CRC-SP301194/O-9

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2021	31/12/2020
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	7.492	6.418
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	9.431	7.847
Estacionamento a receber	6.1	1.954	1.017
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(4.334)	(3.571)
Valores a receber da administradora do shopping	6.3	1.425	3.641
Outros créditos		1	26
		15.969	15.378
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		221.532	221.532
Obras em andamento		1.901	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		96.957	145.822
	7	320.390	367.354
Total do ativo		336.359	382.732
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	4.887	11.058
Provisões e contas a pagar		80	90
		4.967	11.148
Total do passivo		4.967	11.148
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas		228.950	228.950
Lucros acumulados		102.442	142.634
Total do patrimônio líquido		331.392	371.584
Total do passivo e patrimônio líquido		336.359	382.732

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos resultados do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

	Nota	30/06/2021	31/12/2020
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis e estacionamento	8	9.251	19.582
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(48.865)	(32.188)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(763)	(3.571)
		(40.377)	(16.177)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	13	(614)	(2.073)
		(614)	(2.073)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(40.991)	(18.250)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		85	21
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(11)	-
		74	21
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	13	(7)	(23)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(151)	(775)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(24)	(49)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(55)	(22)
		(237)	(869)
Prejuízo do período/exercício		(41.154)	(19.098)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	1.752.306	1.752.306
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(23,49)	(10,90)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		189,12	212,05

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	6.544	5.248
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(614)	(305)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(146)	(836)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(24)	(49)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	2.351	(29)
Compensação de IR s/ aplicação financeira	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>8.099</u>	<u>4.029</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(11)	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	85	21
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(1.901)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(1.816)</u>	<u>21</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	7.000
Rendimentos distribuídos	(5.209)	(8.541)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(5.209)</u>	<u>(1.541)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.074	2.509
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	6.418	3.909
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício	<u>7.492</u>	<u>6.418</u>

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		221.950	178.010	399.960
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	7.000	-	7.000
Prejuízo do exercício		-	(19.098)	(19.098)
Rendimentos apropriados	10	-	(16.278)	(16.278)
Em 31 de dezembro de 2020		228.950	142.634	371.584
Prejuízo do período		-	(41.154)	(41.154)
Rendimentos apropriados	10	-	962	962
Em 30 de junho de 2021	11	228.950	102.442	331.392

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

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII, anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Votorantim Asset Management DTVM. ("Administradora") até 26 de julho de 2020, data em que foi transferido para a administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Atual Administradora"), através de decisão tomada na AGE realizada em 29 de junho de 2020. 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, nos termos da Instrução nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis e de eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou outros Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

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.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

O Fundo foi transferido da Administradora Votorantim Asset Management DTVM para BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM em 26 de julho de 2020, na adequação do novo Regulamento o exercício social do Fundo foi alterado de dezembro para junho. Devido a isso, essa demonstração financeira compreende o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021, sendo comparativa com o exercício de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de setembro de 2021.

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.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 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
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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.

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.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, conseqüentemente, 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
(b) Cotas do Votorantim FI RF Soberano

	30/06/2021	31/12/2020
(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	7.492	-
(b) Cotas do Votorantim FI RF Soberano	-	6.418
	7.492	6.418

(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.

(b) Está composta por cotas do Cotas do Votorantim FI RF Soberano, que é administrado pela Votorantim Asset Management DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Cotas do Votorantim FI RF Soberano 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: (a) Aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas do Shopping e (b) Estacionamento a receber, vencidos e vincendos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber

- (a) Aluguéis
(b) Estacionamento

	30/06/2021	31/12/2020
(a) Aluguéis	9.431	7.847
(b) Estacionamento	1.954	1.017
	11.385	8.864

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Prazo	30/06/2021	31/12/2020
A vencer	3.247	7.431
Vencidos até 120 dias	6.491	331
Vencidos de 121 a 180 dias	458	176
Vencidos acima de 181 dias	1.189	926
	11.385	8.864

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	30/06/2021	31/12/2020
Vencidos de 121 a 180 dias	(458)	(176)
Vencidos acima de 181 dias	(1.191)	(926)
Efeito vagão ("arrasto")	(2.685)	(2.469)
	(4.334)	(3.571)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2021	31/12/2020
Saldo no início do período/exercício	(3.571)	-
Constituição da provisão	(763)	(3.571)
Saldo ao final do período/exercício	(4.334)	(3.571)

6.3 Valores a receber da administradora do shopping

	30/06/2021	31/12/2020
Valores a receber da administradora do shopping	1.425	3.641
	1.425	3.641

Valores a receber da administradora do shopping no montante de R\$ 1.425 (31 de dezembro de 2020 - R\$3.641), são provenientes basicamente de receitas de 2021 já recebidos do shopping pela Administradora ainda não repassados ao Fundo. Os recursos foram mantidos no shopping pela Administradora para otimização operacional no contexto da pandemia ocasionada pela COVID-19, não existe inadimplência.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 30/06/2021	Valor justo de 31/12/2020
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 nºs 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 77.080,00 m², com 390 unidades de lojas.	320.390	367.354
	320.390	367.354

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

Saldo em 31 de dezembro de 2019	399.542
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(32.188)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	367.354
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.901
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(48.865)
Saldo em 30 de junho de 2021	320.390

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2021				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping	(a)	2,90%	10 anos	7,00% a.a	7,00% a.a
Empreendimento	31/12/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Internacional Shopping	(a)	1,70%	10 anos	7,00% a.a	7,00% a.a

(a) Em 30 de junho de 2021 e 30 de junho de 2020, os valores justos correspondentes ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International nas datas-bases de 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, respectivamente. Os laudos foram formalmente aprovados pela Administração em julho de 2021 e abril de 2021. 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.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Colliers International ("especialistas") é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 67 países, para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores. A metodologia aplicada fundamenta-se na NBR-14653 - 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). E o trabalho estava de acordo com os padrões de conduta e ética estabelecidos no Red Book - 2014 e nas normas do International Valuation Standards Council (IVSC), nos pronunciamentos: 101, 102 e 103.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2021	31/12/2020
Receitas de aluguéis e estacionamento	9.251	19.582
	9.251	19.582

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 de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2021	31/12/2020
Taxa de administração - Fundo	151	775
	151	775

A Administradora recebe por seus serviços uma Taxa de Administração 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 de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

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 e taxa de saída.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, 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. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados 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	30/06/2021	31/12/2020
Prejuízo do período/exercício	(41.154)	(19.098)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	48.865	32.188
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	763	3.571
Inadimplência com rendas	(9.466)	-
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	30	(383)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(962)	16.278
Rendimentos apropriados	(962)	16.278
Rendimentos (a distribuir)	(4.887)	(11.058)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	11.058	3.321
Rendimentos líquidos pagos no período/exercício	5.209	8.541
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	2,97	4,87
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	-

A Assembleia Geral dos Cotistas realizada no dia 16 de julho de 2021 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, 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 no segundo semestre de 2021. A deliberação acima se deve ao fato de que o Internacional Guarulhos passará por uma grande expansão nos próximos dois anos e realizará investimentos referente à obra do Deck Park, de modo que, possivelmente, haverá necessidade de uso desses recursos. Tal deliberação teve efeito retroativo ao fechamento do dia 5 de janeiro de 2021.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2021		31/12/2020	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.752.306	228.950	1.752.306	228.950
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	1.752.306	228.950	1.752.306	228.950
Valor por cota (valor expresso em reais)		130,66		130,66

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; 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 pública 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 pública 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.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

No período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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.

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2021	31/12/2020
Prejuízo do período/exercício	(41.154)	(19.098)
Patrimônio líquido inicial	371.584	399.960
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	7.000
Total das adições/deduções	-	7.000
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-11,08%	-4,69%

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	614	0,17%	2.073	0,52%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	0,00%	-	0,00%
Despesa da avaliação	7	0,00%	23	0,01%
Taxa de administração - Fundo	151	0,04%	775	0,19%
Taxa de fiscalização da CVM	24	0,01%	49	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	55	0,01%	22	0,01%
	862	0,23%	2.942	0,74%
Patrimônio líquido médio do período/exercício		372.057		401.388

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, artigo 40 da IN 1.585.

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado IRB Internacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

17. Partes relacionadas

Durante o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	7.492	-	7.492
Propriedades para investimento	-	-	320.390	320.390
Total do ativo	-	7.492	320.390	327.882

Ativos	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	6.418	-	6.418
Propriedades para investimento	-	-	367.354	367.354
	-	6.418	367.354	373.772

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 à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os Shoppings do portfólio do Fundo sofreram medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais, inclusive, impactaram negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

19.4 A Assembleia Geral dos Cotistas realizada no dia 5 de janeiro de 2021 deliberou: (i) a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado apurado no segundo semestre de 2020 e (ii) a alteração do nome do Fundo, que a partir dessa data passará a ser "Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário – FII". A retenção foi deliberada na medida que o capítulo XX - política de distribuição de resultados, prevê, em seu artigo 20.2, que 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".

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contadora
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66