DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

www.pwc.com.br

Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 21.500.500/0001-62)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente

pwc

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

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

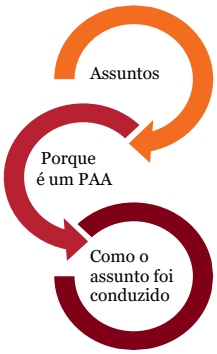
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos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

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2023

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

DocuSigned by:
Wilian Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 28 September 2023 | 16:06 BRT
ICP Brasil
426B6DDDDFAE45F49E667EB9161E478B

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	23.627	5,85%	13.948	4,44%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	4.124	1,02%	8.835	2,81%
Estacionamento a receber	**6.1**	4.270	1,06%	1.956	0,62%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	(5.321)	-1,32%	(6.122)	-1,95%
Valores a receber da administradora do shopping	**6.3**	4.828	1,20%	1.881	0,60%
Outros créditos		15	0,00%	20	0,01%
		31.543	**7,81%**	**20.518**	**6,53%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		221.532	54,85%	221.532	70,53%
Obras em andamento		6.926	1,71%	5.060	1,61%
Ajuste de avaliação ao valor justo		149.643	37,05%	67.051	21,35%
	7	**378.101**	**93,62%**	**293.643**	**93,49%**
Total do ativo		**409.644**	**101,43%**	**314.161**	**100,03%**

Passivo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	3.062	0,76%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		2.731	0,68%	84	0,03%
		5.793	**1,43%**	**84**	**0,03%**
Total do passivo		**5.793**	**1,43%**	**84**	**0,03%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	228.950	56,69%	228.950	72,90%
Lucros acumulados		174.901	43,31%	85.127	27,10%
Total do patrimônio líquido		**403.851**	**100,00%**	**314.077**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**409.644**	**101,43%**	**314.161**	**100,03%**

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

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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 2023 e 2022

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis e estacionamento	**8**	22.991	22.482
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	82.592	(29.906)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	**6.2**	801	(1.788)
		106.384	**(9.212)**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	**13**	(3.634)	(2.555)
		(3.634)	**(2.555)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**102.750**	**(11.767)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.579	758
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**13**	(418)	(123)
		2.161	**635**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	**13**	(13)	(10)
Despesa legais	**13**	-	(25)
Taxa de administração - Fundo	**9 e 13**	(359)	(327)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(35)	(44)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	(166)	(93)
		(573)	**(499)**
Lucro/(prejuízo) do exercício		**104.338**	**(11.631)**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**1.752.306**	**1.752.306**
Lucro/(prejuízo) por cota integralizada - R$		**59,54**	**(6,64)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**230,47**	**179,24**

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

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		**228.950**	**102.442**	**331.392**
Prejuízo do exercício		-	(11.631)	(11.631)
Rendimentos apropriados	**10**	-	(5.684)	(5.684)
Em 30 de junho de 2022	**11**	**228.950**	**85.127**	**314.077**
Lucro do exercício		-	104.338	104.338
Rendimentos apropriados	**10**	-	(14.564)	(14.564)
Em 30 de junho de 2023	**11**	**228.950**	**174.901**	**403.851**

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

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	**8**	25.478	23.080
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	**13**	(3.634)	(2.555)
Pagamento de despesas legais		-	(25)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	**9 e 13**	(358)	(323)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	**13**	(30)	(65)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	**13**	(570)	(562)
Pagamento de despesas IR s/ resgates renda fixa		(418)	(122)
Caixa líquido das atividades operacionais		**20.468**	**19.428**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	**5**	2.579	758
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	**7**	(1.866)	-
Pagamento de obras em andamento		-	(3.159)
Caixa líquido das atividades de investimento		**713**	**(2.401)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	**10**	(11.502)	(10.571)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(11.502)**	**(10.571)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**9.679**	**6.456**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5**	**13.948**	**7.492**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5**	**23.627**	**13.948**

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

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Shopping Internacional Guarulhos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM até 20 de outubro de 2021, data em que foi transferido para a administração da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), através de decisão tomada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de outubro de 2021. O Fundo foi constituído em 17 de novembro de 2014 e iniciou suas operações em 25 de outubro de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, 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 benfeitorias 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.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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.

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-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	**30/06/2023**	**30/06/2022**
(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	23.627	13.948
	23.627	**13.948**

(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.

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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	**30/06/2023**	**30/06/2022**
(a) Aluguéis	4.124	8.835
(b) Estacionamento	4.270	1.956
	8.394	**10.791**

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

Prazo	**30/06/2023**	**30/06/2022**
A vencer	-	4.997
Vencidos até 120 dias	4.225	200
Vencidos de 121 a 180 dias	227	197
Vencidos acima de 181 dias	3.942	5.397
	8.394	**10.791**

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	**30/06/2023**	**30/06/2022**
Vencidos de 121 a 180 dias	(227)	(197)
Vencidos acima de 181 dias	(3.942)	(5.397)
Efeito vagão ("arrasto")	(1.152)	(528)
	(5.321)	**(6.122)**

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2023	**30/06/2022**
Saldo no início do exercício/período	**(6.122)**	**(4.334)**
Constituição da provisão	-	(1.788)
Reversão da provisão	801	-
Saldo ao final do exercício/período	**(5.321)**	**(6.122)**

6.3 Valores a receber da administradora do shopping

	30/06/2023	**30/06/2022**
Valores a receber da administradora do shopping	4.828	1.881
	4.828	**1.881**

Valores a receber da administradora do shopping no montante de R$ 4.828 (2022 - R$1.881), são provenientes basicamente de receitas de 2023 já recebidos do shopping pela Administradora ainda não repassados ao Fundo.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	**Valor justo de 30/06/2023**	**Valor justo de 30/06/2022**
Internacional Shopping (19,90% do empreendimento), localizado na Rodovia Presidente Dutra, saída 225, Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nsº 31.207, 65.411 e 65.412 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos. O empreendimento foi construído em um terreno total de 120.868 m², com 390 unidades de lojas.	378.101	293.643
	378.101	**293.643**

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

Saldo em 30 de junho de 2021	**320.390**
Obras em andamento	3.159
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(29.906)
Saldo em 30 de junho de 2022	**293.643**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.866
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	82.592
Saldo em 30 de junho de 2023	**378.101**

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

7.3 Avaliação a valor justo

		30/06/2023			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Internacional Shopping	(a)	1,00%	11 anos	7,75% a.a	7,25% a.a

		30/06/2022			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Internacional Shopping	(a)	2,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a

(a) Em 30 de junho de 2023 e 2022, os valores justos correspondentes ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International nas datas-bases de 30 de abril de 2023 e 31 de março de 2022, respectivamente. Os laudos foram formalmente aprovados pela Administração em julho de 2023 e 2022. 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 depesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A 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

	30/06/2023	**30/06/2022**
Receitas de aluguéis e estacionamento	22.991	22.482
	22.991	**22.482**

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

	30/06/2023	**30/06/2022**
Taxa de administração - Fundo	359	327
	359	**327**

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. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo do dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2023**	**30/06/2022**
Lucro/(prejuízo) do exercício	104.338	(11.631)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(82.592)	29.906
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(801)	1.788
Inadimplência com rendas	2.293	990
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	21	(1)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**23.259**	**21.052**
Retenções de rendimentos	(8.695)	(15.368)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**(8.695)**	**(15.368)**
Rendimentos apropriados	**14.564**	**5.684**
Rendimentos (a distribuir)	(3.062)	-
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	-	4.887
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**11.502**	**10.571**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**6,56**	**6,03**
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	62,62%	27,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	8.695	15.368

As Assembleias Gerais dos Cotistas realizadas nos dias 3 de janeiro de 2023 e 17 de julho de 2023, ratificaram e aprovaram, com fundamento no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, o não recebimento da totalidade dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, p.u. da Lei 8.668/93 e, portanto, a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado apurado relativamente ao segundo semestre de 2022 e primeiro semestre de 2023, respecticamente. A deliberação se deve ao fato de que o Internacional Guarulhos passará por uma grande expansão nos próximos dois anos e realizará investimentos referente à obra no seu estacionamento, de modo que, possivelmente, haverá necessidade de uso desses recursos.

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2023		**30/06/2022**	
	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 suas cotas desde que seja estabelecido pelo Gestor

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, 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.

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro/(prejuízo) do exercício	104.338	(11.631)
Patrimônio líquido inicial	314.077	331.392
Adições/deduções		
Total das adições/deduções	-	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**33,22%**	**-3,51%**

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	3.634	1,14%	2.555	0,77%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	418	0,13%	123	0,04%
Despesa da avaliação	13	0,00%	10	0,00%
Despesa legais	-	0,00%	25	0,01%
Taxa de administração - Fundo	359	0,11%	327	0,10%
Taxa de fiscalização da CVM	35	0,01%	44	0,01%
Outras (receitas) despesas operacionais	166	0,05%	93	0,03%
	4.625	**1,44%**	**3.177**	**0,96%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**317.792**		**331.100**

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.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício 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.

DocuSign Envelope ID: 574D5B23-3312-4691-B5EC-462BDF986BBE

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

	30/06/2023			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	23.627	-	23.627
Propriedades para investimento	-	-	378.101	378.101
Total do ativo	**-**	**23.627**	**378.101**	**401.728**

	30/06/2022			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	13.948	-	13.948
Propriedades para investimento	-	-	293.643	293.643
	-	**13.948**	**293.643**	**307.591**

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

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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 No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alteração no regulamento do Fundo.

19,4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

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

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

20. Eventos subsequentes

20.1 A Assembleia Geral dos Cotistas realizada no dia 17 de julho de 2023, ratificou e aprovou, com fundamento no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, o não recebimento da totalidade dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, p.u. da Lei 8.668/93 e, portanto, a distribuição de rendimentos do Fundo em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) referente ao resultado apurado relativamente ao primeiro semestre de 2023. A deliberação se deve ao fato de que o Internacional Guarulhos passará por uma grande expansão nos próximos dois anos e realizará investimentos referente à obra no seu estacionamento, de modo que, possivelmente, haverá necessidade de uso desses recursos.

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

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor
CPF: 279.902.288-07

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 574D5B2333124691B5EC462BDF986BBE
Subject: XP DFs 30/06/23 - FII Shopping Guarulhos
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 18
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

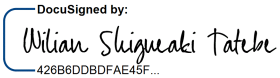
Signatures: 1
Initials: 0

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

Record Tracking

Status: Original
28 September 2023 | 16:02
Holder: Thiago Luiz
thiago.luiz@pwc.com
Location: DocuSign

Status: Original
28 September 2023 | 16:06
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Wilian Shigueaki Tatebe wilian.shigueaki@pwc.com PwC Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	DocuSigned by:  426B6DDBDFAE45F... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 134.238.158.15	Sent: 28 September 2023 | 16:03 Viewed: 28 September 2023 | 16:03 Signed: 28 September 2023 | 16:06

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 28 September 2023 | 16:06 Resent: 28 September 2023 | 16:06 Viewed: 28 September 2023 | 16:32

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 September 2023 | 16:03
Certified Delivered	Security Checked	28 September 2023 | 16:03
Signing Complete	Security Checked	28 September 2023 | 16:06
Completed	Security Checked	28 September 2023 | 16:06

Payment Events	Status	Timestamps