

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

CNPJ 07.789.135/0001-27

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora
de Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações financeiras Referentes
ao período de 1 de janeiro a 29 de
dezembro de 2023 (data da incorporação
da parcela cindida)**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 29 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2023 a 29 de dezembro de 2023 (data da incorporação), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC em 29 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2023 a 29 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento financeiro.

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. 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.

Valor justo de propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 8)

Em 29 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.976.392 mil, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em preços de transações similares recentes (inferiores a três meses) ou, quando não disponíveis, em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Em razão da relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Obtenção do entendimento dos controles internos relacionados à elaboração, avaliação e aprovação dos laudos de avaliação utilizados para o registro e atualização da estimativa do valor justo dos ativos classificados como propriedade para investimento.
- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 01 de janeiro de 2023 a 29 de dezembro de 2023.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



José Claudio Costa
Contador CRC 1SP-167720/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ nº 07.789.135/0001-27

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Balanco patrimonial em 29 de dezembro de 2023 (data da incorporação da parcela cindida)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>29/12/2023</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Circulante			
Disponibilidades		1.647	0,07%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	5	24.349	1,08%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Cotas de fundos de investimento imobiliário	8.1	277.498	12,34%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	43.319	1,93%
Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6.2	(23.806)	-1,06%
Impostos a compensar		286	0,01%
Outros valores a receber - Empreendedor	7.1	8.905	0,40%
Despesas antecipadas		39	0,00%
Outros créditos		-	0,00%
Total do ativo circulante		332.237	14,78%
Não circulante			
Depósitos judiciais	18.b	11.606	0,52%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Propriedades para investimento	8.2		
Imóveis acabados		828.356	36,85%
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento		1.148.036	51,07%
		1.976.392	87,91%
Companhia de capital fechado			
Botafogo Participações Ltda.	8.3	158.960	7,07%
SPE Mônaco S.A.	8.3	128.293	5,71%
		287.253	12,78%
Total do ativo não circulante		2.275.251	101,21%
Total do ativo		2.607.488	115,99%
Passivo			
	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	-	0,00%
Antecipações de clientes	12	574	0,03%
Provisões e contas a pagar - circulante		213	0,01%
Obrigações por aquisições de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII Nova Iguaçu	9.1	114.620	5,10%
Obrigações por aquisições de imóveis - Nova Iguaçu Shopping	9.2	18.089	0,80%
Obrigações por aquisições de companhias fechadas - Botafogo Participações S.A.	9.4	46.230	2,06%
Total do passivo circulante		179.726	7,99%
Não circulante			
Antecipações de clientes	12	6.124	0,27%
Obrigações por aquisições de imóveis - não circulante - Nova Iguaçu Shopping	9.2	167.040	7,43%
Provisão para processos judiciais - Cíveis	18.a	1.148	0,05%
Provisão para processos judiciais - Tributárias	18.b	5.327	0,24%
Total do não circulante		179.639	7,99%
Total do passivo		359.365	15,99%
Patrimônio líquido	14		
Cotas integralizadas		491.586	21,87%
Gastos com colocação de cotas		(102)	0,00%
Reserva de contingência		199.636	8,88%
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		1.215.777	54,08%
Lucros acumulados		341.226	15,18%
Total do patrimônio líquido		2.248.123	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.607.488	115,99%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ nº 07.789.135/0001-27

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado para o período de 01 de janeiro de 2023 a 29 de dezembro de 2023 (data da incorporação da parcela cindida)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Nota explicativa	Período de 01/01/2023 a 29/12/2023
Resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário		
Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário	8.1	53.306
Dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário	8.1	462
Resultado líquido de cotas de fundos de investimento imobiliário		53.768
Resultado de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis - mínimos		114.593
Receitas de aluguéis - percentuais		8.540
Receitas de estacionamento		18.295
Receitas de mall		5.677
Receitas de box		836
Receitas de merchandising		2.956
Receitas de painel		1.728
Receitas de quiosque		12.496
Receitas de "res sperata"		2.440
Receitas de taxa de transferência		251
Receitas de taxa de adesão		-
Receitas de recuperação de rendas		1.410
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1.396
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		1.667
Descontos concedidos	16	(6.013)
Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6.2	(2.038)
Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa - implantação	6.2	-
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	8.2	137.009
Resultado na venda de propriedade para investimentos	8.2	4.712
		305.955
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	9	(23.145)
		(23.145)
Despesas de propriedades para investimento		
Despesas administrativas dos empreendimentos	16	(25.060)
Despesas de condomínio	16	(6.943)
		(32.003)
Resultado líquido de propriedades para investimento		250.807
Resultado de companhias de capital fechado		
Ajuste de avaliação a valor justo de companhias de capital fechado	8.3	95.557
Dividendos de companhias de capital fechado	8.3	4.776
Resultado líquido de companhias de capital fechado		100.333
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.981
Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(426)
Outras despesas financeiras	16	(9)
		1.546
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas com consultorias	16	(144)
Taxa de administração	10 / 16	(519)
Taxa de fiscalização - CVM	16	(57)
Passivos contingentes	18.a	(3.372)
Atualização de demandas judiciais	18.b	634
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(29)
		(3.487)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		402.967
Quantidade de cotas integralizadas	14	668.376
Lucro (prejuízo) por cota integralizada - R\$		602.9045
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		0,0015

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ nº 07.789.135./0001-27

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o período de 01 de janeiro de 2023 a 29 de dezembro de 2023 (data da incorporação da parcela cindida)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Custos de emissão de cotas	Reserva de contingências	Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022		<u>330.121</u>	<u>(102)</u>	<u>22.905</u>	<u>1.078.768</u>	<u>245.912</u>	<u>1.677.604</u>
Cotas emitidas por incorporação da parcela cindida - 24/10/2023		161.465	-	-	-	-	161.465
Lucro líquido do período		-	-	-	-	402.967	402.967
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	8.2	-	-	-	137.009	(137.009)	-
Rendimentos do exercício anterior não distribuídos	11	-	-	-	-	26.087	26.087
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	-	(20.000)	(20.000)
Reserva de contingências	14(b)	-	-	176.731	-	(176.731)	-
Em 29 de dezembro de 2023		<u>491.586</u>	<u>(102)</u>	<u>199.636</u>	<u>1.215.777</u>	<u>341.226</u>	<u>2.248.123</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ nº 07.789.135/0001-27

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto) para o período de 01 de janeiro de 2023 a 29 de dezembro de 2023 (data da incorporação da parcela cindida)

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 01/01/2023 a 29/12/2023
Lucro líquido (prejuízo) do período		402.967
Ajustes de reconciliação		
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	8.b	(137.009)
Ajuste de avaliação a valor justo de companhia de capital fechado		(95.557)
Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário		(53.306)
Ajuste de provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6.b	2.038
Resultado na venda de propriedade para investimentos	8.2	(4.712)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	9.1 e 9.2	23.145
Lucro líquido ajustado do exercício		137.566
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Variação cotas de fundos de investimento renda fixa		(17.861)
Variação aluguéis a receber		(4.365)
Variação impostos a compensar		(170)
Variação outros valores a receber		2.571
Variação despesas antecipadas		10
Variação depósitos judiciais		(2.689)
Variação antecipação de clientes		27
Variação contas a pagar		(80)
Variação de provisão para processos judiciais - Cíveis		858
Variação de provisão para processos judiciais - Tributárias		356
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		116.223
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII Nova Iguaçu		(106.500)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Minas Shopping	8.2	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Nova Iguaçu Shopping	8.2	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Conjunto Nacional Brasília	9.2	(38.677)
Venda de imóveis para renda - Conjunto Nacional Brasília		88.894
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	8.2	(26.390)
Aquisição de ações de companhia de capital fechado - Botafogo Participações S.A.	9.3	(36.000)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		(118.673)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis - Nova Iguaçu Shopping	9.1	(17.905)
Cotas emitidas por incorporação - parcela correspondente à Disponibilidade	22.e	52.000
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(30.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		4.095
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.645
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		2
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		1.647

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC (“Fundo”) foi constituído em 21 de dezembro de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução nº 472/2008 e alterações posteriores, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). O funcionamento do Fundo foi aprovado pela CVM em 3 de janeiro de 2006. A administração e a gestão do patrimônio líquido do Fundo competem à Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

O Fundo tem como público-alvo investidores em geral, pessoa física residente ou domiciliada no Brasil ou no exterior ou qualquer pessoa jurídica brasileira ou estrangeira.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas, mediante a aquisição, exploração e/ou alienação de (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações (“FIA”) que sejam setoriais e que invistam, exclusivamente, na construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção; (vi) cotas de outros FII; (vii) Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (viii) letras hipotecárias; (ix) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); e (x) letras imobiliárias garantidas.

A política de gestão de riscos da Administradora está aderente às práticas de mercado e está alinhada com as diretrizes definidas pela CVM. Os principais riscos associados ao Fundo estão descritos na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), por meio do código “ANCR11”. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ocorreram as seguintes negociações com o referido código.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do período findo em 29 de dezembro de 2023 está demonstrado a seguir:

	2023	
Mês	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento (em reais - R\$)
Janeiro	-	3.582,911237
Fevereiro	-	3.579,292371
Março	-	3.578,287419
Abril	-	3.574,174018
Maio	-	3.590,779737
Junho	-	3.590,592473
Julho	2.515	3.590,159394
Agosto	2	3.595,000227
Setembro	-	3.596,8393,44
Outubro	1	3.598,408392
Novembro	1	3.590,671069
Dezembro	8	4.322,478288
Total	2.527	

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora/ Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FII regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/2011, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes daqueles estimados.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo na data da cisão, 29 de dezembro de 2023 (posição anterior à cisão), e das evoluções do seu patrimônio líquido, referentes ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2023, e a data da cisão, 29 de dezembro de 2023, conforme descrito na nota explicativa nº 22 e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Aprovação das demonstrações financeiras

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 28 de março de 2024.

3 Principais políticas contábeis

3.1 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado em conformidade com o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”), que estabelece que as receitas e despesas devam ser apropriadas ao resultado do período a que se referem, independentemente do seu efetivo recebimento ou pagamento.

3.2 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3.3 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.

3.4 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e 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.

3.5 Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

- (i) **Data de reconhecimento**
Todos os ativos 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, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos 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 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 negócios, 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 os rendimentos 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 bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FII, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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 deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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 divulgados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual o instrumento 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 a ele associados.

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

ii. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

iii. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.6 Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustados pelo seu valor patrimonial, líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

3.7 Propriedades para investimento e reconhecimento de receitas de aluguéis

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por empresa de avaliação independente 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 a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

No reconhecimento contábil das receitas de aluguéis foram consideradas as especificidades de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos, abatimentos e prazos de carência, taxas variáveis, dentre outros fatores.

3.8 Companhias de capital fechado

As companhias de capital fechado estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por empresa de avaliação independente com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo e/ou pelo valor da última transação. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.9 Provisões, ativos e passivos contingentes

Ao elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, a Administração realiza 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 a ser desembolsado e/ou momento sejam incertos.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- **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 patrimonial quando, baseado na opinião de assessores legais externos 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 legais externos e pela Administração são apenas divulgados em nota explicativa às demonstrações financeiras, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas contábeis e exerce julgamentos com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados obtidos. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando 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 no mercado, por exemplo, em bolsa de valores, é mensurado 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 nº 3.5, informações detalhadas sobre “definição e 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 nº 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido por meio de laudos de avaliação elaborados por empresa de avaliação independente 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 e principais premissas utilizadas na avaliação do valor justo estão descritas na nota explicativa nº 8.
- (iii) Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa: Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a provisão foi calculada conforme demonstrado na tabela a seguir, definida pela Administração de acordo com o histórico de recuperabilidade dos aluguéis do Grupo Ancar (“perda esperada”).

Prazos	Perda esperada (%)
A vencer	3,34%
Vencidos entre 0 e 30 dias	40,19%
Vencidos entre 31 e 60 dias	59,90%
Vencidos entre 61 e 90 dias	77,13%
Vencidos entre 91 e 120 dias	78,93%
Vencidos entre 121 e 150 dias	80,30%
Vencidos entre 151 e 180 dias	90,22%
Vencidos entre 181 e 210 dias	100%
Vencidos entre 211 e 365 dias	100%
Vencidos acima de 365 dias	100%

4 Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

a. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas emitidas. 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.

b. 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 (i) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, ou (ii) 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, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (ii) a liquidação do Fundo ou, ainda, (ii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

c. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes níveis, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, países europeus e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas do Fundo. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

d. *Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas*

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando às leis tributárias, cambiais e demais leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer ainda interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos aos cotistas e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do, e para, o exterior. Adicionalmente, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis também poderão impactar os resultados do Fundo.

e. *Distribuição de rendimentos*

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é definida de acordo com o parágrafo único, Art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

Em 21 de dezembro de 2021, a CVM divulgou um recurso contra a decisão proferida pela Superintendência de Supervisão de Securitização, de solicitação de outro administrador de fundos de investimento que, a partir do recebimento do Ofício nº 06/2021/CVM/SSE/SSE-Assessoria, deveria passar a distribuir rendimentos aos cotistas de um determinado FII, somente quando houvesse lucro contábil, conforme metodologia detalhada no referido ofício. De acordo com a área técnica da CVM, o referido administrador, vinha distribuindo aos cotistas, a título de rendimentos, valores calculados com base no regime de caixa, mesmo quando estes excediam os valores reconhecidos no lucro do exercício e/ou em lucros acumulados. O excesso distribuído aumentaria a rubrica de prejuízos acumulados deste FII de forma recorrente e, portanto, tais valores não poderiam ser classificados como rendimentos, mas sim como amortização do custo do capital investido pelos cotistas (i.e., amortização de cotas). Em 31 de janeiro de 2022, o referido administrador apresentou pedido de efeito suspensivo sobre a decisão, que foi deferido pela CVM.

Posteriormente, em maio de 2022, por unanimidade, Colegiado da CVM reconsiderou a decisão anterior de forma a deixar de impor que a distribuição do chamado ‘lucro caixa’ em montante superior ao lucro contábil do exercício adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil, todo o lucro caixa distribuído (Lucro Caixa Excedente) seja contabilizada como amortização de cotas ou devolução de capital".

f. *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária*

Embora as regras tributárias relativas aos FII estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas 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.

g. *Riscos jurídicos*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação

financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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 em sua rentabilidade.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

a. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

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 à regulamentação aplicável e/ou ao regulamento do Fundo. Em caso de redução do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

b. Risco de desvalorização dos imóveis

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 limitar 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 do Fundo.

c. 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 no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receita. 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) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: existe a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem em sua totalidade, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Cabe destacar ainda que, conforme dispõe o Art. 51 da Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”), “nas locações de imóveis não residenciais”, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

- i. o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
 - ii. o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; e
 - iii. o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão solicitar a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do valor do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) 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, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas.

d. *Risco de alterações na Lei do Inquilinato*

As receitas do Fundo decorrem, substancialmente, de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o Fundo poderá ser afetado adversamente.

e. *Risco de desapropriação dos imóveis*

Existe a possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a sua utilização, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção (direito de preferência) e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

a. *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 do 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, o 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.

b. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados no futuro pelo Fundo. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

c. Risco tributário

A Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o FII 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, Contribuições ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte (IRF), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o imposto retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte (IRF) à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte (IRF) à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Art. 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte (IRF) e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

d. Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII 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.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 29 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras de natureza não imobiliária estão representadas por cotas de fundos de investimento em renda fixa, como segue:

	29/12/2023
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI ^(a)	24.349
Total	24.349

- (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, cuja administração é realizada pelo Itaú Unibanco S.A. O fundo investido tem como objetivo investir em cotas de fundos de investimento que investem em ativos financeiros de renda fixa. Os investimentos realizados pelo fundo investido podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a sua carteira. Não há carência para solicitações de resgates, ou seja, o fundo investido oferece liquidez imediata.

6 Contas a receber de aluguéis**6.1 Aluguéis a receber**

Compreendem os aluguéis a receber, vencidos e vencidos, relativos às áreas ocupadas (locadas) das propriedades para investimento.

Em 31 de dezembro de 2023, os valores que compõem o Contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	29/12/2023
A vencer	19.424
Vencidos até 30 dias	515
Vencidos entre 31 e 60 dias	491
Vencidos entre 61 e 90 dias	194
Vencidos entre 91 e 120 dias	320
Vencidos entre 121 e 150 dias	339
Vencidos entre 151 e 180 dias	335
Vencidos entre 181 e 210 dias	268
Vencidos entre 211 e 365 dias	2.548
Vencidos acima de 365 dias	18.885
Total	43.319

6.2 Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

Em 29 de dezembro de 2023, os valores que compõem a provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa apresentam os vencimentos a seguir. A provisão foi calculada conforme tabela divulgada na nota explicativa nº 3.9, definida pela Administradora de acordo com o histórico de recuperabilidade dos aluguéis do Grupo Ancar.

Prazos – 2023	Perda esperada (%)	Valor total da perda esperada
A vencer	3,34%	(628)
Vencidos entre 0 e 30 dias	40,19%	(208)
Vencidos entre 31 e 60 dias	59,90%	(294)
Vencidos entre 61 e 90 dias	77,13%	(149)
Vencidos entre 91 e 120 dias	78,93%	(252)
Vencidos entre 121 e 150 dias	80,30%	(273)
Vencidos entre 151 e 180 dias	90,22%	(303)
Vencidos entre 181 e 210 dias	100%	(268)
Vencidos entre 211 e 365 dias	100%	(2.546)
Vencidos acima de 365 dias	100%	(18.885)
Total		(23.806)

A movimentação da provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa no período findo em 29 de dezembro de 2023, está demonstrada a seguir:

	2023
Saldo no início do período	22.099
Constituição da provisão	2.038
Implantação saldo provisão – Ativos adquiridos em 2023	388
Baixa por venda	(717)
Reversão da provisão	-
Saldo no final do período	23.808

7 Outros valores a receber

7.1 Empreendedor

Em 29 de dezembro de 2023, os valores que compõem o saldo de “Outros valores a receber” referem-se aos aluguéis que as administradoras dos empreendimentos (shopping centers) têm a repassar ao Fundo, e estão representados da seguinte forma:

Empreendimento	29/12/2023
Botafogo Praia Shopping	2.310
Conjunto Nacional Brasília	3.734
Center Vale Shopping	45
Minas Shopping	66
Shopping Nova Iguaçu	2.750
Total	8.905

8 Ativos financeiros de natureza imobiliária

8.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas como segue:

	29/12/2023		
	Quant. de cotas detidas	(R\$)	% de Particip.
Cotas de fundos de investimento			
(i) Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII (“VISC11”)	44.143	5.466	0,21%
(ii) Fundo de Investimento Imobiliário Nova Iguaçu – FII (“FII Nova Iguaçu”)	1.858.610	272.032	100%
Total		277.498	

- (i) Cotas do VISC11, fundo imobiliário listado na B3 S.A. O VISC11 é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., e tem estratégia de investimento flexível no segmento de shopping centers adquirindo, preferencialmente, imóveis de grande porte estrategicamente localizados.
- (ii) Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Nova Iguaçu – FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, gerido pelo BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda., e como Consultor Especializado a ANCAR - Gestão de Empreendimentos Ltda, e tem estratégia de investimentos em empreendimentos imobiliários em geral no mercado brasileiro, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações ou cotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”); (iii) cotas de outros FII; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; e (vi) letras imobiliárias garantidas. O FII Nova Iguaçu é proprietário de 44,00% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Nova Iguaçu situado na Avenida Abílio Augusto Távora, 1111, Luz Nova, Nova Iguaçu/Rio de Janeiro.

No período findo em 29 de dezembro de 2023, o Fundo obteve uma receita total de R\$53.768 referente às aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários, sendo R\$ 53.306, valorização do ativo, e R\$ 462, dividendos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário.

8.2 Propriedades para investimento

Posição

As propriedades para investimento estão representadas por:

Descrição dos empreendimentos	Valor justo 29/12/2023
1. Corresponde à 54,28% do Conjunto Nacional Brasília (“CNB”) – (57% em 2022), localizado no setor SDN, Conjunto A, T119 - Asa Norte – Brasília (DF), com uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 37.890m ² . Refere-se a um shopping center composto de diversas lojas e salas comerciais e respectivas frações ideais do terreno, incluindo 342 unidades autônomas cujas matrículas estão registradas perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição do Distrito Federal (DF).	703.055
2. Corresponde à 100% da loja C&A Modas , localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).	38.800
3. Corresponde à 100% da loja Drogasil , localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).	11.100
4. Corresponde à 50% do Center Vale Shopping , adquirido em 28/01/2009, localizado na Av. Deputado Benedito Matarazzo, 9.403 - São José dos Campos (SP), perfazendo 90.559m ² de área construída e 48.824m ² de ABL, inscrito na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o nº 30.071.0001.95/8.	411.500

Descrição dos empreendimentos	Valor justo 29/12/2023
5. Corresponde à 75,5% do Botafogo Praia Shopping , adquirido em 28/01/2009, localizado na Av. Praia de Botafogo, 400 - Rio de Janeiro (RJ), com uma ABL de 16.085m ² , estando o terreno descrito e caracterizado na AV-16 da matrícula 39.571 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, e as inscrições na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.	468.100
6. Corresponde à 9,1393% do Minas Shopping , adquirido em 12/12/2022, localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais.	81.157
7. Corresponde à 44% do Shopping Nova Iguaçu , adquirido em 29/12/2022, localizado em Nova Iguaçu, Rio de Janeiro., composto pelas matrículas 50.232 e 50.605 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu.	262.680
Total	1.976.392

Movimentação

A movimentação do saldo de propriedades para investimento está demonstrada a seguir:

Saldo em 31/12/2022	1.858.824
Aquisições de propriedades para investimento (i)	38.351
Custo na venda de propriedades para investimento	(84.182)
Gastos capitalizados ao valor contábil (ii)	26.390
Ajustes de avaliação a valor justo (iii)	137.009
Saldo em 29/12/2023	1.976.392

- (i) Por meio de Escritura Pública Eletrônica e Definitiva de Compra e Venda de Imóvel, assinada em 31 de agosto de 2023, o Fundo realizou a aquisição de **3,28% do Conjunto Nacional Brasília** pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 36.446, sendo R\$ 1.905 o custo adicional para obtenção da propriedade do ativo, correspondente a ITBI e Cartório, totalizando um custo total de aquisição de R\$ 38.351.
- (ii) Refere-se a vende **6% do Conjunto Nacional Brasília** realizada em 24 de outubro de 2023, pelo valor de R\$ 88.894. Com a referida venda o Fundo obteve um lucro de R\$4.712.
- (iii) Refere-se a benfeitorias, obras em andamento e custas cartorárias.

Valor justo

Os valores justos das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa de avaliação independente Capright Property Advisors, LLC (“Capright”), datados de dezembro de 2023, e aprovados pela Administradora. Os referidos laudos foram elaborados por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de receitas de aluguéis, modelo de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos empreendimentos na data base das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

Empreendimento	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Conjunto Nacional Brasília	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	11,75%	7,75%
Loja C&A Modas	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	11,75%	7,75%
Loja Drogasil	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	11,75%	7,75%
Center Vale Shopping	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	12,50%	8,50%
Botafogo Praia Shopping	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	11,75%	8,00%
Minas Shopping	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	12,25%	8,50%
Shopping Nova Iguaçu	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	13,00%	9,00%

Seguros

Em 29 de dezembro de 2023, os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados em relação aos riscos e montantes máximos de cobertura apresentados a seguir:

Empreendimento	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Conjunto Nacional de Brasília	Danos materiais (*)	538.294
Center Vale Shopping	Danos materiais (*)	467.281
Botafogo Praia Shopping	Danos materiais (*)	256.892
Minas Shopping	Danos materiais (**)	570.681
Shopping Nova Iguaçu	Danos materiais (*)	463.220
		<u>2.296.368</u>

(*) Danos Materiais e Quebra de Máquinas Inclusive e não se limitando a Incêndio (Inclusive decorrente de Tumultos), Raio e Explosão e Implosão de qualquer natureza, Desentulho, Fumaça, Queda De Aeronaves, Remoção de Destroços e Salvamento, Equipamentos e Eletrônicos (sem roubo), sublimite no montante de R\$1.000.000 para danos ao conteúdo das lojas em decorrência de incêndio e danos por água, lucros cessantes - lucro bruto (decorrente da cobertura básica) - PI: 24 meses, anúncios/letreiros luminosos (totens), danos elétricos, derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes, despesas extraordinárias, equipamentos eletrônicos - sem roubo, equipamentos estacionários, móveis, erros e omissões, fidelidade, honorários de peritos, inclusão, exclusão de bens locais e alterações de valores em risco, pequenas obras de engenharia, quebra de máquinas (DM), roubo e furto qualificado de bens e valores nas dependências do segurado, roubo e furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento, impedimentos de acesso e interrupção de fornecimento de utilidades.

(**) Danos materiais – inclusive e não se limitando à incêndio (inclusive decorrente de tumultos), raio e explosão e implosão de qualquer natureza, queda de aeronaves, lucros cessantes - lucro bruto (decorrente da cobertura básica) - PI: 12 meses, anúncios/letreiros luminosos (totens), danos elétricos, derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes, Vazamento Acidental de Tanque, Ruptura de Encanamentos ou Tubulações do Próprio Imóvel, Tumultos, Greves e Lock- out, quebra de vidros e quebra de máquinas.

8.3 Companhia de capital fechado

As Companhias de capital fechado estão representadas por:

Companhias Fechadas	Quantidade de Ações - ON	Quantidade de Ações - PN	Particip.	Data Aquisição	Valor na Data da Aquisição	Custo Incremental	Ajuste a Valor Justo	Valor Justo em 29/12/2023
(i) Botafogo Participações Ltda.	72.001.000	-	100,00%	24/10/2023	81.548	682	77.412	158.960
(ii) SPE Mônaco S.A.	23.120.781	9.798.422	45,47%	24/10/2023	109.465	-	18.828	128.293
					191.013	682	96.240	287.253

- (i) **Botafogo Participações Ltda.:** Tem por objeto a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como quotista ou acionista. Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia era proprietária de **24,50% do Botafogo Praia Shopping**.

Em 24 de outubro de 2023 o Fundo realizou a aquisição de 100% da Botafogo Participações Ltda., pelo valor de R\$72.000, pago da seguinte forma:

- R\$ 36.000 à vista; e
- R\$ 36.000 a prazo, com vencimento até 31 de março de 2024, sendo tal parcela atualizada pelo IPCA mais 5,2% ao ano.

Na operação de compra, em função do caixa que ficou na Companhia, foi acordado com o vendedor o pagamento de um **Ajuste de preço**, no valor de R\$ 9.548, com vencimento na mesma data da segunda parcela, também ajuste pelo IPCA mais 5,2% ao ano. Na data da liquidação da parcela este valor será ajustado pelos passivos e despesas incorridas.

Com a referida compra, o Fundo passou a deter 100% do Botafogo Praia Shopping, considerando a sua participação direta e a indireta por meio da Companhia.

- (ii) **SPE Mônaco Participações S.A.:** Tem por objeto social a exploração do Natal Shopping Center, o planejamento econômico, desenvolvimento, comercialização, administração, gerenciamento e implantação do Natal Shopping Center, exploração dos estacionamento do Natal Shopping Center e a participação no capital social de outras sociedades como acionista ou cotista. Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia era proprietária de **55,00% do Natal Shopping Center**.

Em 24 de outubro de 2023 o Fundo incorporou a parcela cindida do Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, tendo recebido 23.120.781 ações ordinárias da Companhia, pelo valor de R\$ 81.092, e 9.798.422 ações preferencias da Companhia, pelo valor de R\$ 28.373.

Valor justo

Os valores justos correspondentes das companhias de capital fechado estão suportados por laudos de avaliação dos seus respectivos shoppings, elaborados pelo Consultor Imobiliário do Fundo, datados de dezembro de 2023, e aprovados pela Administradora, mais os demais ativos e passivos das companhias.

Os referidos laudos foram elaborados por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de receitas de aluguéis, modelo de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos empreendimentos na data base das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

Empreendimento	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Botafogo Praia Shopping	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	11,75%	8,00%
Natal Shopping Center	Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	12 anos	12,75%	8,75%

9 Obrigações por aquisição de ativos

9.1 Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII Nova Iguaçu

Em 26 de outubro de 2023 o Fundo adquiriu 1.858.610 cotas do FII Nova Iguaçu pelo valor de R\$ 213.000, mais ajuste de preço de R\$ 6.503, totalizando um custo de R\$ 219.503, pagando R\$ 106.500 no ato e o restante a prazo, com vencimento em 29 de março de 2024. O valor a prazo será corrigido pelo IPCA acrescido de 5,20% ao ano.

No período findo em 29 de dezembro de 2023, apurou-se um resultado de R\$ 1.618, correspondente a atualizado da parcela, reconhecido na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

9.2 Shopping Nova Iguaçu

Em 29 de dezembro de 2022 o Fundo celebrou com a CB SHOPPING S.A. (“Vendedora”), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.702.176/0001-25, compromisso de aquisição irrevogável e irrevocabel por meio do qual adquiriu participação de 44% do empreendimento designado “Shopping Nova Iguaçu”, pelo montante de R\$ 188.500, com pagamento a prazo da seguinte forma:

- i. **Primeira parcela: R\$ 7.000** por meio de transferência bancária à conta corrente da Vendedora. O pagamento foi realizado pelo Fundo em 29 de dezembro de 2022;
- ii. **Parcela a ser paga por assunção de Dívida Hipotecária: R\$ 86.069**, com vencimento final em 1º de agosto de 2029, com juros fixos de TR + 9,3% que pode ser reduzido até TR + 6,8% de acordo com a taxa do CDI. O FII assumiu a partir da 16ª parcela da dívida, de um total de 95, sendo um total de 80 parcelas remanescentes, a serem pagas pelo Fundo todo dia 1º de cada mês;
- iii. **Reversão de saldo: R\$ 344**, correspondente ao saldo da conta corrente no término do exercício de 31 de dezembro de 2022, conforme cláusula contratual;
- iv. **Parcela a ser paga diretamente à Vendedora: R\$ 95.087** com pagamento em 13 parcelas após 2 anos de carência, com vencimento da primeira parcela em janeiro 2025 e término em janeiro de 2037, sendo o saldo atualizado por 100% da variação do CDI.
- v. **Gravames e Situação Jurídica dos Imóveis:** O Quinhão do Imóvel 50.232 está onerado por hipoteca realizada para garantia de dívida contraída pela Vendedora junto à instituição financeira

ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, nos termos do R-13 da matrícula do Imóvel 50.232 (“Dívida Hipotecária”, “Hipoteca” e “Itaú Unibanco”). No contexto da Dívida Hipotecária, foi celebrada, ainda, a cessão fiduciária dos direitos creditórios correspondentes ao Resultado Operacional Líquido do Shopping, nos termos do instrumento assinado em 27 de maio de 2015. O Itaú Unibanco apresentou à Vendedora anuência com relação ao negócio jurídico.

Em 29 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de “Obrigações por aquisição de imóveis - Nova Iguaçu Shopping” estava representado da seguinte forma:

	29/12/2023
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	18.089
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	<u>167.040</u>
Total	<u>185.129</u>

No período findo em 29 de dezembro de 2023, apurou-se um resultado de R\$ 21.201, correspondente a atualizado das parcelas, reconhecido na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

9.3 Conjunto Nacional Brasília

Por meio de Escritura Pública Eletrônica e Definitiva de Compra e Venda De Imóvel, assinada em 31 de agosto de 2023, o Fundo realizou a aquisição de 3,28% do Conjunto Nacional Brasília pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 36.446, (“Preço”), pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 20.000 através de transferência eletrônica disponível (TED), realizada na data de aquisição; e
- (ii) R\$ 16.446 através de nota promissória com vencimento em 31 de outubro de 2023, atualizada pelo CDI.

Na referida aquisição, o Fundo incorreu em custos adicionais pela aquisição do ativo, no valor de R\$ 1.905, correspondentes a ITBI e Cartório, totalizando um custo de aquisição de R\$ 38.351.

Em 31 de outubro de 2023 o Fundo realizou a quitação da Nota Promissória pelo valor de R\$ 16.772, tendo reconhecido um resultado com a atualização da obrigação no valor de R\$ 326, registrado na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

9.4 Companhia de capital fechado - Botafogo Participações Ltda.

Em 24 de outubro de 2023 o Fundo realizou a aquisição de 100% da CPPIB Botafogo, pelo valor de R\$72.000, pago da seguinte forma:

- c. R\$ 36.000 à vista; e
- d. R\$ 36.000 a prazo, com vencimento até 31 de março de 2024, sendo tal parcela atualizada pelo IPCA mais 5,2% ao ano.

Na operação de compra, em função do caixa que ficou na Companhia, foi acordado com o vendedor o pagamento de um **Ajuste de preço**, no valor de R\$ 9.548, com vencimento na mesma data da segunda parcela, também ajuste pelo IPCA mais 5,2% ao no. Na data da liquidação da parcela este valor será ajustado pelos passivos e despesas incorridas.

Em 29 de dezembro de 2023, o saldo atualizado da parcela a prazo mais o ajuste de preço era de R\$ 46.230, sendo R\$ 682 o total da atualização no exercício (custo incremental).

10 Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe, pela prestação dos seus serviços, uma taxa de administração equivalente à 0,03% ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$15, atualizado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, e o valor aproximado de R\$1,5, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago à terceiros nos termos do regulamento do Fundo.

No período findo em 29 de dezembro de 2023, foi reconhecido o valor da despesa de taxa de administração no montante de R\$, que é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem efetivamente prestados.

11 Rendimentos a distribuir

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no Art. 10º da Lei nº 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/(despesas) reconhecidas contabilmente no período de apuração, e que foram efetivamente recebidas/(pagas) no mesmo período. A partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustado pelos efeitos das receitas/(despesas) contabilizadas e ainda não recebidas/(pagas) no mesmo período de apuração. As receitas/(despesas) contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/(pagas) posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/(pagas).

Da mesma forma, qualquer receita/(despesa) recebida/(paga) antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/(despesa) ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado com base no regime de competência.

A Administradora é responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas do Fundo.

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços trimestrais encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em um determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 25º (vigésimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do trimestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

No período findo em 29 de dezembro de 2023, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	402.968
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento (Nota 8)	(137.009)
Ajuste ao valor justo - companhia de capital fechado (Nota 8)	(95.557)
Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (Nota 6.b)	1.707
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(4.155)
Valores a receber (repasse)	2.571
Outras adições (exclusões)	119
Amortização de principal e juros de financiamento de imóveis (Nota 10)	-
Rendimentos declarados	170.644
Constituição de reserva para contingências com base no exercício atual	(150.644)
(-) Rendimentos retidos no Fundo a serem aprovados em Assembleia de Cotistas	(150.644)
Base para rendimentos do exercício	20.000
Rendimentos do exercício a distribuir – passivo circulante	-
Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior	10.000
Rendimentos líquidos pagos no exercício	30.000
Rendimentos do exercício a pagar	-
% do resultado do exercício distribuído	
(conforme base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	11,72%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	150.644
Constituição de reserva de contingência - exercício anterior	(26.087)

12 Antecipação de clientes

Em 29 de dezembro de 2023, é composto pela comercialização de pontos (*res sperata*) à apropriar no montante de R\$6.698, sendo R\$574 registrados no passivo circulante, e são reconhecidas no resultado com base no prazo de vigência do contrato, que normalmente é de 60 meses.

13 Provisões e contas a pagar – não circulante

Em 29 de dezembro de 2023 não havia saldo no em outras contas a pagar – não circulante.

14 Patrimônio líquido

a. Quantidade de cotas

Em 29 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo, antes da incorporação da parcela cindida (nota explicativa nº 23) era composto por 520.100,57 cotas.

b. Reserva de contingência

No período findo em 29 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a retenção de R\$ 150.644, referente ao resultado obtido pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos semestres findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2023, correspondente a 88,28% do resultado apurado pelo regime caixa do Fundo, para cobrir novos investimentos.

15 Retorno sobre o patrimônio líquido

No período findo em 29 de dezembro de 2023, o retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo antes da incorporação da parcela cindida (nota explicativa nº 23), apurado com base no lucro líquido sobre o saldo do patrimônio líquido no início do período, foi de 17,92%.

16 Encargos debitados ao Fundo

	Exercício findo em	
	29/12/2023	
	Valores	% s/ PL médio
Descontos concedidos	6.013	0,33%
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis (Nota 9)	23.145	1,26%
Despesas administrativas dos empreendimentos	25.060	1,37%
Despesas de condomínio	6.943	0,38%
Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa	426	0,02%
Outras despesas financeiras	9	0,00%
Despesas com consultorias	144	0,01%
Taxa de administração	519	0,03%
Taxa de fiscalização - CVM	57	0,00%
Passivos contingentes	3.372	0,18%
Outras receitas (despesas) operacionais	52	0,00%
	65.740	3,58%
Patrimônio líquido médio	1.830.864	

17 Tributação

De acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 (“IN 1.585/2015”), os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos FII, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte (IRF) de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o Art. 37 da IN 1.585/2015, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com o Art. 40 da IN 1.585/2015, ficam isentos do IRF e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18 Demandas judiciais

a. Causas cíveis

O Fundo é réu em processos nas esferas cível e tributária, relacionados, principalmente, a discussões sobre os valores de aluguéis, e baseado na opinião da Administração e de seus assessores legais externos, as probabilidades de perda desses processos foram avaliadas como provável e possível. Em 29 de dezembro de 2023, o valor envolvido nos processos com probabilidade de perda provável para o Fundo monta a R\$1.148 e R\$1.811 para as causas com probabilidade de perda possível.

Em 29 de dezembro de 2023, para o saldo dos processos com probabilidade de perda provável foi reconhecido no resultado uma despesa de R\$ 858 correspondente a atualização do saldo.

b. Causas tributárias – IPTU

O Fundo foi notificado quanto ao não recolhimento dos IPTUs do imóvel Botafogo Praia Shopping do ano-calendário 2011 e a complementos dos anos-calendário de 2010 e 2009, tendo depositado em juízo os valores de IPTU do imóvel referentes a 2011 (R\$1.632), 2010 (R\$2.769) e 2009 (R\$1.864), totalizando o valor original de R\$ 6.265. Este saldo está registrado na rubrica “Depósitos judiciais”, no ativo não circulante.

Em virtude desta notificação, foi constituída uma provisão inicial para passivos contingentes, no montante de R\$5.069, registrada na rubrica “Provisão para processos judiciais - Tributárias”, no passivo não circulante.

Os processos nº 0079711-03.2010.8.19.0001 e nº 0353562-57.2011.8.19.0001, referentes ao IPTU do ano-calendário 2010 transitaram em julgado, razão pela qual os assessores legais externos do Fundo não atribuíram classificação quanto à probabilidade de perda dos processos. Em 29 de dezembro de 2023, o valor atualizado do depósito judicial era de R\$14.553 (R\$13.615 em 2022), cabendo ao Fundo o saldo atualizado a receber referente a este depósito no montante de R\$4.217 (R\$3.946 em 2022), como demonstrado nos quadros abaixo.

O processo nº 0353562-57.2011.8.19.0001, referente ao IPTU dos anos-calendário 2009 e 2011 foi classificado pelos assessores legais externos do Fundo com probabilidade de perda possível. Em 29 de dezembro de 2023, o valor atualizado do depósito judicial era de R\$15.656 (R\$14.582 em 2022), cabendo ao Fundo o saldo atualizado a receber referente a este depósito no montante de R\$5.327 (R\$4.971 em 2022), com provisão no mesmo valor, como demonstrado nos quadros abaixo.

Em 30 de dezembro de 2021 foi iniciado o processo nº 0330336-71.2021.8.19.0001, referente ao IPTU do imóvel Botafogo Praia Shopping dos anos de 2022 e 2023, com valores questionados depositados em juízo. No período findo em 29 de dezembro de 2023 o saldo atualizado do depósito judicial era da R\$ 2.731.

Em 29 de dezembro de 2023, os saldos atualizados do ativo e do passivo referentes a estes processos eram de:

Ativo - Depósitos judiciais

Ano	Valor original	Saldo em	24/10/2023			
	Ativo	Ativo	Valores atualizados	% Fundo	Ativo	Resultado – “Receita de
	“Depósitos judiciais”	“Depósitos judiciais” (a)	dos processos (100%)	(*)	“Depósitos judiciais” (b)	atualização de depósitos judiciais” (b) - (a)
2010	1.864	3.946	14.553	28,98%	4.217	271
2009	2.769	1.868	3.886	51%	1.982	114
2011	1.632	3.103	11.771	28,42%	3.345	242
			2.731	75,5%	2.062	165
	6.265	8.917	32.941		11.606	792

(*) Foram consideradas as participações do Fundo no rateio das propriedades para investimento com os demais investidores.

Passivo – Provisão para processos judiciais – Tributárias

Ano	Saldo inicial	Saldo em 31/12/2022	29/12/2023	
	Passivo – “Provisão para processos judiciais – Tributárias”	Passivo – “Provisão para processos judiciais – Tributárias” (a)	Passivo – “Provisão para processos judiciais – Tributárias” (b)	Resultado – “Atualização demandas judiciais” (b) - (a)
2010	(1.573)	-	-	-
2009	(1.864)	(1.868)	(1.982)	(114)
2011	(1.632)	(3.103)	(3.345)	(242)
	(5.069)	(4.971)	(5.327)	(356)

Atualização Em 29 de dezembro de 2023

Os saldos do dos Depósitos Judiciais e de suas respectivas provisões foram atualizados no balanço patrimonial do Fundo de 31 de dezembro de 2023, com impacto positivo no montante de R\$634, correspondente ao valor líquido das atualizações do ativo e passivo dos depósitos e suas respectivas provisões, mais o recebimento de R\$ 198 de recuperação do processo administrativo 11/505.848/2020 IPTU BPS.

19 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco Genial S.A. (parte relacionada).

20 Partes relacionadas

Durante o período findo 29 de dezembro de 2023, o Fundo realizou transações com a Administradora, que estão descritas em maiores detalhes na nota explicativa nº 9.

2023

Despesa com taxa de administração (Notas 10/16)

519

21 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para os instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados ao valor justo no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração ao valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de cada balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa de valores, 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 estritamente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (Nível 1) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados utilizados 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 utilizados 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 Art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados ao valor justo em 29 de dezembro de 2023:

Ativos	2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (Nota 5)	-	24.349	-	24.349
Cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 8.1)	5.466	-	272.032	277.498
Propriedades para investimento (Nota 8.2)	-	-	1.976.392	1.976.392
Companhias de capital fechado (Nota 8.3)	-	-	812.931	812.931
Total dos ativos	5.466	24.349	3.061.355	3.091.170

22 Atos societários do Fundo

- (a) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de janeiro de 2023, foram deliberados:
- (i) a aprovação da aquisição, pelo Fundo, mediante celebração de promessa de compra e venda irrevogável e irretratável com a CB SHOPPING S.A., do percentual de até 44% do empreendimento designado “Shopping Nova Iguaçu”, composto pelas matrículas **50.232** e **50.605** do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, pelo valor de R\$ 188.500, a ser pago de forma diferida (“Promessa de Compra e Venda” e “Operação Imobiliária”), de forma a mitigar eventual conflito de interesse existente, uma vez havia cotistas com mais de 10% de cotas emitidas pelo Fundo que são pessoas ligadas à Vendedora; assim como as seguintes partes relacionadas que participaram durante o processo de formalização da transação:
- (a) consultor Imobiliário do Fundo, notadamente a sociedade ANCAR IVANHOE ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER LTDA., CNPJ/ME sob o nº09.591.056/00002-13, é pessoa ligada à Vendedora;
- (b) consultor Imobiliário do Fundo, notadamente a sociedade ANCAR IVANHOE ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER LTDA. é pessoa ligada ao gestor do fundo de investimento em participação ligado à Vendedora, notadamente o ANCAR FIP, gerido por SCAI GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.163.135/0001-80;
- (c) administradora do Fundo, GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., é pessoa relacionada à administradora de fundo de investimento ligado à Vendedora, notadamente o ANCAR FIP, administrado por BANCO GENIAL S.A;
- (ii) a alteração Regulamento do Fundo, para que passasse a ser possível a aquisição, pelo Fundo, de ativos onerados – sendo certo que o Quinhão do Shopping está onerado por hipoteca em favor do Itaú Unibanco S.A, CNPJ/ME 60.701.190/0001-04, nos termos do R-13 da

matrícula 50.232 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, e os recebíveis do Shopping estão cedidos fiduciariamente ao Banco Itaú.

(iii) sobre a assunção, pelo Fundo, como forma de pagamento de parte do preço de aquisição, da dívida hipotecária que onera o Quinhão do Shopping, constituída previamente à Operação.

(b) Em Assembleia Geral Extraordinária De Cotistas, realizada em 28 de setembro de 2023, foram deliberados:

(i) Nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, sobre o pagamento de 37% (trinta e sete por cento) dos rendimentos declarados do Fundo, aos Cotistas, de forma proporcional, à título de distribuição de rendimentos, com base nos períodos encerrados em 01 de janeiro de 2023 e 30 de junho de 2023 (“Primeiro Semestre de 2023”), com o objetivo de reter R\$33.691, correspondente a 63% do resultado caixa do Fundo para, exclusivamente cobrir o CAPEX do Fundo; e

(ii) Ratificar pagamentos e retenções de rendimentos do Fundo realizadas anteriormente, referentes aos períodos encerrados em (i) 01 de janeiro de 2022 e 30 de junho de 2022 (“Primeiro Semestre de 2022”), através do qual foi realizado o pagamento de 86% dos rendimentos declarados do Fundo, aos Cotistas, de forma proporcional, à título de distribuição de rendimentos, e retido o valor de R\$7.148, correspondente a 14% do resultado caixa do Fundo, para cobrir o CAPEX do Fundo e; (ii) 01 de julho de 2022 a 30 de dezembro de 2022 (“Segundo Semestre de 2022”), através do qual foi realizado o pagamento de 51% dos rendimentos declarados do Fundo, aos Cotistas, de forma proporcional, à título de distribuição de rendimentos, e retido o valor de R\$26.087, correspondente a 49% do resultado caixa do Fundo, para cobrir o CAPEX do Fundo.

(c) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 23 de outubro de 2023, foi deliberada a incorporação, pelo Fundo, de parcela cindida do ANCAR IVANHOE SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.861.074/0001-88 (“ANCAR FIP” e/ou “Fundo Cindido”), administrado pelo Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, realizada no fechamento de 31 de dezembro de 2023.

O saldo dos ativos e passivos do Fundo Cindido, Em 29 de dezembro de 2023, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se seguem:

Disponibilidades	52.000
23.120.781 ações ON SPE Mônaco Participações S.A.	81.092
9.798.422 ações PN SPE Mônaco Participações S.A.	<u>28.373</u>
Patrimônio líquido cindido	<u>161.465</u>

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, Em 29 de dezembro de 2023, como se seguem:

Valor incorporado (R\$ mil)	161.465
Quantidade de cotas resgatadas por cisão do Ancar FIP	143.189.840,68
Valor da cota do Ancar FIP – Fundo Cindido (R\$)	1,127628
Valor da cota do Fundo (R\$)	3.605,397698
Quantidade de cotas atribuída aos cotistas do Fundo Incorporador da parcela cindida	44.784,22

23 Prestação de serviços de não auditoria e Independência do auditor independente

O Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras, que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras.

24 Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias referentes ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, bem como junto à CVM e a B3 S.A.

25 Informações adicionais

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No período findo Em 29 de dezembro de 2023, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

b) Mudança na Tributação

Em 30 de outubro de 2023 foi sancionada a Lei nº 14.711 que altera as regras de tributação de investimentos estrangeiros em Fundos de Investimento em Participações (FIP). Dentre outras mudanças, para esses investimentos serem isentos do imposto de renda, o FIP precisa ser classificado como uma “entidade de investimento”, segundo a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.754 que dispõe, dentre outras matérias, sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, equiparando as regras tributárias entre fundos de condomínios abertos e fechados. A Lei entrou em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos imediatos para determinados dispositivos e, a partir de 1º de janeiro de 2024, para os principais dispositivos.

Em 29 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.789 que alterou alguns dispositivos da Lei nº 14.754 relacionados à apuração da base de cálculo do imposto.

A Lei nº 14.754 consolida as regras de tributação dos fundos de investimento. Os investidores brasileiros em FIP, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF) serão tributados pelo imposto de renda somente na data do resgate de cotas, sem a tributação periódica conhecida como “come-cotas”, desde que esses fundos sejam classificados como entidades de investimento. Ademais, o FIDC precisa aplicar no mínimo 67% da sua carteira em direitos creditórios.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2023, o CMN aprovou a Resolução nº 5.111 que regulamenta os conceitos de entidade de investimento e de direitos creditórios, para efeitos do disposto nas Leis nº 14.711 e 14.754.

A Resolução CMN conceitua entidade de investimento como os fundos de investimento que possuem gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos. Em relação ao conceito de direitos creditórios para fins da composição da carteira de FIDC, a Resolução CMN contempla os ativos financeiros que tipicamente compõem a carteira desses fundos, como duplicatas, carteiras de crédito vencidas, precatórios e outros. Ficam de fora do conceito de direitos creditórios, para efeitos da Lei nº 14.754, somente os ativos de renda fixa tradicionais, como os títulos públicos e os Certificados de Depósito Bancário (CDB's), com o objetivo de evitar que o FIDC venha a ser utilizado para esses investimentos. O FIDC disporá do prazo de 6 meses para adequar a sua carteira.

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação periódica do “come-cotas” a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024. De acordo com o Art. 26, § 2º e § 3º, da Lei nº 14.754, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, não será computada a contrapartida positiva ou negativa decorrente da avaliação, pelo valor patrimonial ou pelo valor justo das Investidas, desde que o ganho ou a perda esteja

evidenciada em subconta nas demonstrações contábeis do Fundo não classificado como entidades de investimento.

Ainda, de acordo com o Art. 26, § 6º-A, da Lei nº 14.754, incluído pela Lei nº 14.789, de 29 de dezembro de 2023, os valores recebidos pelo FIP de suas empresas investidas, inclusive na forma de dividendos e juros sobre o capital próprio ou em virtude de baixa ou liquidação de investimento, não comporão a base de cálculo do imposto de renda, desde que o Fundo não classificado como entidades de investimento reinvesta esses valores em ativos autorizados no prazo estabelecido para a verificação do enquadramento da sua carteira, conforme regulamentação da CVM, hipótese em que o valor correspondente será transferido da subconta do investimento original para a subconta do novo investimento.

Rendimento acumulado

Conforme Art. 27 da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos até o ano de 2023 ao come-cotas - tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano, e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos Arts. 17 ou 26 da referida Lei, foram apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023, com a incidência do IRRF à alíquota de 15%. De acordo com o Art. 28 dessa Lei, os cotistas pessoas físicas tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda, em duas etapas, a uma alíquota reduzida de 8%: (i) na primeira, com o pagamento do imposto, sobre os rendimentos apurados até 30 de novembro de 2023, a serem pagas em 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, com retenção no final de maio de 2024 e o recolhimento em 5 de junho de 2024.

Fundo de investimento imobiliário e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais

A Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs ou os FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído Em 29 de dezembro de 2023 terá prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.

26 Eventos subsequentes

Assembleias

- (a) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de dezembro de 2023, foi deliberada a incorporação, pelo Fundo, de parcela cindida do ANCAR IVANHOE SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.861.074/0001-88 (“ANCAR FIP” e/ou “Fundo Cindido”), administrado pelo Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, realizada no fechamento de 29 de dezembro de 2023.

O saldo dos ativos e passivos do Fundo Cindido, em 29 de dezembro de 2023, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se seguem:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC
Demonstrações financeiras
Período de 1 de janeiro a 29 de dezembro de
2023 (data da incorporação da parcela cindida)

Disponibilidades	35.000
Ações da CE Shopping S.A.	525.678
Direito detido pelo Fundo Cindido decorrente de recebimento de acréscimo de complementação de preço (“Earn Out”) pela venda de participações, diretas e indiretas, nos shopping centers Pantanal Shopping, North Shopping Maracanaú, Porto Velho Shopping e Shopping Boulevard em 16 de setembro de 2021.	<u>80.240</u>
Patrimônio líquido cindido	<u>640.918</u>

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, em 29 de dezembro de 2023, como se seguem:

Valor incorporado (R\$ mil)	640.918
Quantidade de cotas resgatadas por cisão do Ancar FIP	532.701.010,51
Valor da cota do Ancar FIP – Fundo Cindido (R\$)	1,20314771
Valor da cota do Fundo (R\$)	4.322,48
Quantidade de cotas atribuída aos cotistas do Fundo Incorporador da parcela cindida	148.275,59

- (b) Por meio do Instrumento Particular de Alteração de 11 de janeiro de 2024 foram realizadas diversas alterações no Regulamento do Fundo.

* * *

Gabrielle das Neves Oliveira
 Contadora
 CRC RJ 097090/O-4

Cintia Sant'ana de Oliveira
 Diretora
 CPF nº 026.654.557-22