

# Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII Ancar IC)

CNPJ: 07.789.135/0001-27 (Classe)  
(Administrador: Genial Investimentos Corretora de  
Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 27.652.684/0001-62)

(Gestor: Scai Gestora de Recursos Ltda. – CNPJ:  
21.163.346/0001-80)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025 e 2024**

# Conteúdo

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balanços patrimoniais</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações dos resultados</b>                                             | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto</b>                      | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>11</b> |



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, à Administradora e Gestora do

### Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC)

### Rio de Janeiro – RJ

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC – Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrada pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo 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 – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

#### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidade de interesse público no Brasil. Nós também 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Valor Justo de propriedade para investimento (Nota explicativa nº 8.2)

| Principais assuntos de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Como nossa auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 2.957.672 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. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação desses laudos;</li><li>• Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.</li></ul> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos como aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto relativas ao exercício em 31 de dezembro de 2025.

## Responsabilidades da Administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 da Classe. 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 a Classe 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.

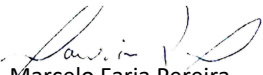
Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.

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



Marcelo Faria Pereira  
Contador CRC RJ-077911/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 07.789.135/0001-27  
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| Ativo                                                                            | Nota explicativa | 31/12/2025       | % sobre o patrimônio líquido | 31/12/2024       | % sobre o patrimônio líquido |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|
| <b>Circulante</b>                                                                |                  |                  |                              |                  |                              |
| Disponibilidades                                                                 |                  | 2                | 0,00%                        | 1.688            | 0,06%                        |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>                            |                  |                  |                              |                  |                              |
| Cotas de fundos de investimento em renda fixa                                    | 5                | 68.369           | 1,64%                        | 37.866           | 1,29%                        |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                |                  |                  |                              |                  |                              |
| Cotas de fundos de inestimento imobiliário                                       | 7.1              | 321.834          | 7,70%                        | 293.075          | 10,00%                       |
| <b>Contas a receber</b>                                                          |                  |                  |                              |                  |                              |
| Aluguéis a receber                                                               | 6.1              | 79.835           | 1,91%                        | 63.174           | 2,15%                        |
| Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa                | 6.2              | (50.901)         | -1,22%                       | (37.633)         | -1,28%                       |
| Impostos a compensar                                                             |                  | 1.642            | 0,04%                        | 163              | 0,01%                        |
| Outros valores a receber - Empreendedor                                          | 6.1              | 18.076           | 0,43%                        | 8.769            | 0,30%                        |
| Dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber              |                  | 36               | 0,00%                        | 35               | 0,00%                        |
| Despesas antecipadas                                                             |                  | 360              | 0,01%                        | 61               | 0,00%                        |
| Outros créditos                                                                  |                  | 317              | 0,01%                        | -                | 0,00%                        |
| <b>Total do ativo circulante</b>                                                 |                  | <b>439.570</b>   | <b>10,52%</b>                | <b>367.198</b>   | <b>12,52%</b>                |
| <b>Não circulante</b>                                                            |                  |                  |                              |                  |                              |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                |                  |                  |                              |                  |                              |
| <b>Propriedades para investimento</b>                                            |                  |                  |                              |                  |                              |
| Imóveis acabados                                                                 | 8.2              | 1.583.560        | 37,89%                       | 1.192.799        | 40,68%                       |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento              |                  | 1.374.112        | 32,88%                       | 1.258.619        | 42,93%                       |
| <b>Companhia de capital fechado</b>                                              |                  |                  |                              |                  |                              |
| CE Shopping S.A.                                                                 | 8.3              | 205.702          | 4,92%                        | 189.417          | 6,46%                        |
| Botafogo Participações Ltda.                                                     | 8.3              | 651.238          | 15,58%                       | 154.011          | 5,25%                        |
| SPE Mônaco S.A.                                                                  | 8.3              | (904)            | -0,02%                       | 3.293            | 0,11%                        |
| Ancar Nevada Shopping Center S.A.                                                | 8.3              | 8.698            | 0,21%                        | -                | 0,00%                        |
| <b>Certificados de recebíveis imobiliários</b>                                   |                  |                  |                              |                  |                              |
| Opea Securitizadora S.A.                                                         | 8.4              | 420.073          | 10,05%                       | -                | 0,00%                        |
| Redução de capital a receber - CE Shopping S.A.                                  | 8.3              | 30.449           | 0,73%                        | 333.705          | 11,38%                       |
| Depósitos judiciais                                                              | 18.b             | 16.560           | 0,40%                        | 15.850           | 0,54%                        |
| Outros valores a receber                                                         |                  | 90               | 0,00%                        | -                | 0,00%                        |
| <b>Total do ativo não circulante</b>                                             |                  | <b>4.289.578</b> | <b>102,63%</b>               | <b>3.147.694</b> | <b>107,36%</b>               |
| <b>Total do ativo</b>                                                            |                  | <b>4.729.148</b> | <b>113,14%</b>               | <b>3.514.892</b> | <b>119,89%</b>               |
| <b>Passivo</b>                                                                   |                  |                  |                              |                  |                              |
| <b>Circulante</b>                                                                |                  |                  |                              |                  |                              |
| Rendimentos a distribuir                                                         | 11               | 50.000           | 1,20%                        | 73.167           | 2,50%                        |
| Antecipações de clientes                                                         | 12               | 2.006            | 0,05%                        | 2.068            | 0,07%                        |
| Provisões e contas a pagar - circulante                                          |                  | 753              | 0,02%                        | 204              | 0,01%                        |
| Obrigações por captação de recursos                                              | 10               | 9                | 0,00%                        | -                | 0,00%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - Nova Iguaçu Shopping                      | 9.2              | 18.089           | 0,43%                        | 18.089           | 0,62%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - North Shopping Fortaleza                  | 9.4              | 239.709          | 5,74%                        | 302.286          | 10,31%                       |
| Obrigações por aquisições de companhias fechadas - Nevada Shopping Centers S.A.  |                  | 7                | 0,00%                        | -                | 0,00%                        |
| <b>Total do passivo circulante</b>                                               |                  | <b>310.573</b>   | <b>7,43%</b>                 | <b>395.814</b>   | <b>13,50%</b>                |
| <b>Não circulante</b>                                                            |                  |                  |                              |                  |                              |
| Antecipações de clientes                                                         | 12               | 6.751            | 0,16%                        | 7.881            | 0,27%                        |
| Provisões e contas a pagar - não circulante                                      | 13               | 3.587            | 0,09%                        | -                | 0,00%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - não circulante - Nova Iguaçu Shopping     | 9.2              | 174.309          | 4,17%                        | 168.298          | 5,74%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - não circulante - North Shopping Fortaleza | 9.4              | 40.372           | 0,97%                        | -                | 0,00%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - não circulante - Minas Shopping           | 9.5              | 766              | 0,02%                        |                  |                              |
| Provisão para processos judiciais - Cíveis                                       | 18.a             | 13.095           | 0,31%                        | 1.089            | 0,04%                        |
| Provisão para processos judiciais - Tributárias                                  | 18.b             | -                | 0,00%                        | 10.000           | 0,34%                        |
| <b>Total do não circulante</b>                                                   |                  | <b>238.880</b>   | <b>5,72%</b>                 | <b>187.268</b>   | <b>6,39%</b>                 |
| <b>Total do passivo</b>                                                          |                  | <b>549.453</b>   | <b>13,15%</b>                | <b>583.082</b>   | <b>19,89%</b>                |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                                        |                  |                  |                              |                  |                              |
| Cotas integralizadas                                                             | 14               | 2.042.518        | 48,87%                       | 1.132.504        | 38,63%                       |
| Gastos com colocação de cotas                                                    |                  | (102)            | 0,00%                        | (102)            | 0,00%                        |
| Reserva de contingência                                                          |                  | 339.353          | 8,12%                        | 165.704          | 5,65%                        |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento                           |                  |                  | 0,00%                        |                  | 0,00%                        |
| Lucros acumulados                                                                |                  | 1.797.926        | 43,02%                       | 1.633.704        | 55,72%                       |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                                               |                  | <b>4.179.695</b> | <b>100,00%</b>               | <b>2.931.810</b> | <b>100,00%</b>               |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>                                  |                  | <b>4.729.148</b> | <b>113,15%</b>               | <b>3.514.892</b> | <b>119,89%</b>               |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC - Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 07.789.135/0001-27

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

**Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

|                                                                                                 | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário</b>                                 |                   |                   |
| Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário                                         | 28.461            | 15.577            |
| Dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário                                       | 20.138            | 28.001            |
| <b>Resultado líquido de cotas de fundos de investimento imobiliário</b>                         | <b>48.599</b>     | <b>43.578</b>     |
| <b>Resultado de propriedades para investimento</b>                                              |                   |                   |
| Receitas de aluguéis - mínimos                                                                  | 158.540           | 130.442           |
| Receitas de aluguéis - percentuais                                                              | 15.712            | 13.521            |
| Receitas de estacionamento                                                                      | 29.279            | 24.461            |
| Receitas de mall                                                                                | 5.246             | 5.645             |
| Receitas de box                                                                                 | 1.714             | 1.203             |
| Receitas de merchandising                                                                       | 9.844             | 5.435             |
| Receitas de painel                                                                              | 1.735             | 1.582             |
| Receitas de quiosque                                                                            | 20.070            | 15.811            |
| Receitas de "res sperata"                                                                       | 2.363             | 2.100             |
| Receitas de recreação e lazer                                                                   | 212               | -                 |
| Receitas de taxa de transferência                                                               | 330               | 340               |
| Receitas de taxa de adesão                                                                      | -                 | 28                |
| Receitas de recuperação de rendas                                                               | (9.638)           | 3                 |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                                                        | 8.132             | 3.390             |
| Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento                                    | 4.211             | 2.236             |
| Descontos concedidos                                                                            | (7.827)           | (5.449)           |
| Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa                               | (3.183)           | (203)             |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento                             | 115.493           | 110.582           |
|                                                                                                 | <b>352.233</b>    | <b>311.127</b>    |
| <b>Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis</b> |                   |                   |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis                                        | (25.289)          | (20.499)          |
|                                                                                                 | <b>(25.289)</b>   | <b>(20.499)</b>   |
| <b>Despesas de propriedades para investimento</b>                                               |                   |                   |
| Despesas administrativas dos empreendimentos                                                    | (33.484)          | (28.110)          |
| Despesas de condomínio                                                                          | (6.176)           | (6.068)           |
|                                                                                                 | <b>(39.660)</b>   | <b>(34.178)</b>   |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                                      | <b>287.284</b>    | <b>256.450</b>    |
| <b>Resultado de companhias de capital fechado</b>                                               |                   |                   |
| Ajuste de avaliação a valor justo de companhias de capital fechado                              | 18.967            | (82.361)          |
| Dividendos de companhias de capital fechado                                                     | 4.267             | 12.890            |
| <b>Resultado líquido de companhias de capital fechado</b>                                       | <b>23.234</b>     | <b>(69.471)</b>   |
| <b>Resultado com outros ativos financeiros</b>                                                  |                   |                   |
| Resultado com operações compromissadas                                                          | 1                 | 1                 |
| Ajuste de avaliação a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários                    | 349               | -                 |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                                        | 8.076             | 4.315             |
| Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa                                    | (445)             | (1.458)           |
| Outras despesas financeiras                                                                     | (239)             | (11)              |
|                                                                                                 | <b>7.742</b>      | <b>2.847</b>      |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                                         |                   |                   |
| Despesas com consultorias                                                                       | (461)             | -                 |
| Taxa de administração                                                                           | (906)             | (870)             |
| Taxa de gestão                                                                                  | (1.919)           | -                 |
| Taxa de fiscalização - CVM                                                                      | (447)             | (56)              |
| Passivos contingentes                                                                           | 93                | 401               |
| Atualização de demandas judiciais                                                               | 5.836             | (1.531)           |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                                         | (351)             | (216)             |
|                                                                                                 | <b>1.845</b>      | <b>(2.272)</b>    |
| <b>Lucro líquido dos exercícios</b>                                                             | <b>368.704</b>    | <b>231.132</b>    |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                                       | <b>34.717.613</b> | <b>26.735.046</b> |
| <b>Lucro por cota integralizada - R\$</b>                                                       | <b>10,6201</b>    | <b>8,6453</b>     |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                                            | <b>120,3912</b>   | <b>108,0619</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 07.789.135./0001-27

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

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

|                                      | Nota<br>explicativa | Cotas<br>integralizadas | Custos de<br>emissão<br>de cotas | Reserva de<br>contingências | Lucros<br>acumulados | Total do<br>patrimônio<br>líquido |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>     |                     | <u>1.132.504</u>        | <u>(102)</u>                     | <u>199.636</u>              | <u>1.557.003</u>     | <u>2.889.041</u>                  |
| Lucro líquido do exercício           |                     | -                       | -                                | -                           | 231.132              | 231.132                           |
| Ajuste de exercícios anteriores      |                     | -                       | -                                | -                           | (196)                | (196)                             |
| Rendimentos apropriados              | 11                  | -                       | -                                | -                           | (188.167)            | (188.167)                         |
| Reversão de Reserva de contingências | 14(b)               | -                       | -                                | (33.932)                    | 33.932               | -                                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>     |                     | <u>1.132.504</u>        | <u>(102)</u>                     | <u>165.704</u>              | <u>1.633.704</u>     | <u>2.931.810</u>                  |
| Cotas emitidas                       |                     | 910.014                 | -                                | -                           | -                    | 910.014                           |
| Lucro líquido do exercício           |                     | -                       | -                                | -                           | 368.704              | 368.704                           |
| Rendimentos apropriados              | 11                  | -                       | -                                | -                           | (30.833)             | (30.833)                          |
| Reserva de contingências             | 14(b)               | -                       | -                                | 173.649                     | (173.649)            | -                                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2025</b>     |                     | <u>2.042.518</u>        | <u>(102)</u>                     | <u>339.353</u>              | <u>1.797.926</u>     | <u>4.179.695</u>                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC - Responsabilidade Limitada**

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

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

|                                                                                                    | Nota<br>explicativa | 2025               | 2024             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| <b>Lucro líquido dos exercícios</b>                                                                |                     | <b>368.704</b>     | <b>231.132</b>   |
| <i>Ajustes de reconciliação</i>                                                                    |                     |                    |                  |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento                                | 8.b                 | (115.494)          | (110.582)        |
| Ajuste de avaliação a valor justo de companhia de capital fechado                                  |                     | (18.967)           | 82.361           |
| Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário                                            |                     | (28.461)           | (15.577)         |
| Ajuste de provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa                        | 6.b                 | 3.183              | 13.827           |
| Recebimento de ajuste de preço                                                                     |                     | -                  | (1.145)          |
| Ajuste de avaliação a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários                       |                     | (349)              | -                |
| Receitas de juros de valores a receber - FCI                                                       |                     | -                  | (133)            |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis                                           | 9.1 e 9.2           | 25.289             | 20.499           |
| <b>Lucro líquido ajustado dos exercícios</b>                                                       |                     | <b>233.905</b>     | <b>220.382</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                                  |                     |                    |                  |
| Variação cotas de fundos de investimento renda fixa                                                |                     | (30.503)           | (13.517)         |
| Variação aluguéis a receber                                                                        |                     | (16.661)           | (19.855)         |
| Variação impostos a compensar                                                                      |                     | (1.479)            | 123              |
| Variação outros valores a receber                                                                  |                     | 486                | 136              |
| Variação dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber                       |                     | (1)                | (35)             |
| Variação despesas antecipadas                                                                      |                     | (299)              | (22)             |
| Variação outros créditos                                                                           |                     | (317)              | -                |
| Variação depósitos judiciais                                                                       |                     | (710)              | (4.244)          |
| Variação antecipação de clientes                                                                   |                     | (1.192)            | 3.251            |
| Variação contas a pagar                                                                            |                     | 5.740              | (9)              |
| Variação de provisão para processos judiciais - Cíveis                                             |                     | 10.402             | (59)             |
| Variação de provisão para processos judiciais - Tributárias                                        |                     | (10.000)           | 4.673            |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>                                          |                     | <b>189.371</b>     | <b>190.824</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                               |                     |                    |                  |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII Nova Iguaçu                         |                     | -                  | (116.429)        |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Minas Shopping      | 8.2                 | (69)               | -                |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Natal Shopping      | 8.2                 | (4.029)            | -                |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Shopping Jardim Sul | 8.2                 | (66.867)           | -                |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Terreno Guararapes  | 8.2                 | (12.221)           | -                |
| Recebimento de Redução de Capital - Companhia Investida - parcela correspondente à Disponibilidade | 8.2                 | 885                | 5.653            |
| Recebimento de Earn Out - Direito recebido na Incorporação do Ancar FIP                            | 8.2                 | -                  | 80.373           |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda                                                    | 8.2                 | (22.347)           | (16.087)         |
| Aquisição de ações de companhia de capital fechado - Botafogo Participações S.A.                   | 8.3                 | -                  | (46.553)         |
| Aumento de capital companhia de capital fechado - Botafogo Participações S.A.                      | 8.3                 | (490.000)          | -                |
| Aquisição de ações de companhia de capital fechado - Nevada Shopping Centers S.A.                  | 8.3                 | (383)              | -                |
| Aumento de capital companhia de capital fechado - Nevada Shopping Centers S.A.                     | 8.3                 | (8.656)            | -                |
| Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis - North Shopping Fortaleza                         | 9.4                 | (5.870)            | -                |
| Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis - Minas Shopping - Lojas Satélite                  | 9.5                 | (123)              | -                |
| Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários                                                | 8.4                 | (419.724)          | -                |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>                        |                     | <b>(1.029.404)</b> | <b>(93.043)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                              |                     |                    |                  |
| Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis - Nova Iguaçu Shopping                             | 9.2                 | (17.667)           | (17.740)         |
| Emissão de cotas                                                                                   |                     | 910.014            | -                |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas                                                           |                     | (54.000)           | (115.000)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>                                      |                     | <b>838.347</b>     | <b>(132.740)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                           |                     | <b>(1.686)</b>     | <b>(34.959)</b>  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios</b>                                       |                     | <b>1.688</b>       | <b>36.647</b>    |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios</b>                                        |                     | <b>2</b>           | <b>1.688</b>     |

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 – Responsabilidade Limitada (“Fundo”) (Anteriormente denominado: Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC ) foi constituído em 21 de dezembro de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O funcionamento do Fundo foi aprovado pela CVM em 3 de janeiro de 2006. A administração competem à Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e a gestão do patrimônio líquido do Fundo é realizada pela SCAI Gestora de Recursos Ltda.

A inclusão formal da SCAI Gestora de Recursos Ltda. como Gestora do Fundo ocorreu na adaptação à Resolução CVM nº 175/2022, a partir de 26 de junho de 2025. 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 é formado apenas pela Classe A de Cotas de emissão do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022. Enquanto o Fundo for constituído como uma classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento e nestas Demonstrações financeiras serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

O Fundo tem por objetivo proporcionar a valorização das cotas por meio de investimentos no setor de shopping centers, incluindo: (i) aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis Alvo (shopping centers) e (ii) participação em Sociedades Investidas que detenham ou operem empreendimentos do setor;

O Fundo poderá, ainda, investir em outros Ativos Alvo permitidos pelo art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/2022, desde que compatíveis com a política da Classe;

Enquanto não alocados aos Ativos Alvo, os recursos poderão ser aplicados em Ativos de Liquidez, conforme definidos no Regulamento.

A utilização de derivativos é permitida apenas para proteção patrimonial, limitada ao valor do patrimônio líquido..

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”.

As negociações com o referido código e os preços de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão demonstrados a seguir:

|           | 2025                           |                                      | 2024                           |                                      |
|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Mês       | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento (em reais - R\$) | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento (em reais - R\$) |
| Janeiro   | 99                             | 110,115973                           | -                              | 4.324,097945                         |
| Fevereiro | 90                             | 110,022983                           | 1                              | 4.318,094776                         |
| Março     | 9                              | 109,968085                           | 1                              | 4.319,357920                         |
| Abril     | 64                             | 109,961502                           | -                              | 4.318,443241                         |
| Maio      | 72                             | 109,861309                           | -                              | 4.328,624055                         |
| Junho (*) | 63                             | 113,692330                           | 1                              | 109,662798                           |
| Julho     | 109                            | 113,557429                           | 55                             | 109,370149                           |
| Agosto    | 177                            | 113,819354                           | 119                            | 108,084973                           |
| Setembro  | 360                            | 113,759246                           | 29                             | 109,370149                           |
| Outubro   | 279                            | 113,624282                           | 41                             | 108,122528                           |
| Novembro  | 267                            | 113,644310                           | 47                             | 107,968560                           |
| Dezembro  | 128                            | 120,391189                           | 32                             | 109,661691                           |
| Total     | 1.717                          |                                      | 326                            |                                      |

(\*) Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de junho de 2024, foi aprovado o desdobramento das cotas do Fundo com base a posição de fechamento do Fundo em 24 de junho de 2024, (“Data-Base do Desdobramento”) na proporção de 1:40, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passou a ser representada por 40 novas Cotas. Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente foram atribuídas ao respectivo titular 39 novas Cotas, totalizando 40 Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 25 de junho de 2024.

Até a Data-base do Desdobramento, o Fundo contava com 668.376, passando então, a partir de 25 de junho de 2024, a contar com 26.735.046 Cotas, no total.

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 pela Resolução CVM 175/2022 e Instrução nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

Em 26 de junho de 2025 ocorreu a adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

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.

#### **Aprovação das demonstrações financeiras**

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 30 de março de 2026.

### **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 elaborado pela Consultor Imobiliário do Fundo 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 3.7, 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 2025 e 2024, 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*

O Fundo investe predominantemente em shopping centers e sociedades operacionais do setor. Mudanças nas condições de mercado — como vacância, desempenho do varejo, renegociação de contratos, concorrência regional e dinâmica de consumo — podem afetar o valor dos imóveis e a geração de receitas.

#### *b. Risco macroeconômico*

Fatores como inflação, taxas de juros, nível de atividade econômica, confiança do consumidor e condições políticas podem influenciar negativamente o setor de shoppings, afetando o fluxo de visitantes, vendas dos lojistas e, consequentemente, a performance financeira dos empreendimentos.

#### *c. Risco de receitas operacionais*

As receitas do Fundo dependem do pagamento dos aluguéis e demais encargos pelos lojistas. Inadimplência, atrasos, reduções negociadas, revisões judiciais, rescisões antecipadas e alterações nas condições de mercado podem reduzir o fluxo de caixa da Classe.

#### *d. Risco regulatório e legislativo*

Alterações na legislação aplicável aos fundos imobiliários, à atividade imobiliária, ao varejo ou à locação comercial podem impactar diretamente a operação dos shoppings, a capacidade de reajuste dos contratos e a rentabilidade dos imóveis.

## 4.2 Riscos relacionados aos imóveis

### *a. Risco de variação no valor dos imóveis*

Os imóveis podem sofrer valorização ou desvalorização por fatores como mudanças urbanísticas, obsolescência, condições físicas, desempenho operacional, alterações no entorno e volatilidade nas avaliações.

### *b. Risco operacional*

Os empreendimentos estão sujeitos a eventos como necessidade de reformas, intervenções estruturais, obras de modernização, falhas operacionais, sinistros e custos de manutenção superiores ao previsto.

### *c. Risco de desapropriação e restrições urbanísticas*

Os imóveis podem ser afetados por desapropriação, tombamento, limitações de uso, criação de zonas especiais, entre outras intervenções públicas, com impacto no seu valor e operação.

## 4.3 Riscos relacionados ao Fundo

### *a. Inexistência de garantia*

O investimento no Fundo não conta com qualquer garantia do Administrador, da Gestora, de terceiros ou de mecanismos como o FGC. O valor das cotas pode oscilar e o cotista está sujeito ao risco de perda parcial ou total do capital investido.

### *b. Risco de liquidez*

Por se tratar de fundo fechado, não há resgate de cotas. A negociação no mercado secundário depende da existência de compradores, podendo ocorrer períodos de baixa liquidez.

### *c. Risco tributário*

Mudanças na legislação tributária aplicável ao Fundo ou aos cotistas podem afetar a rentabilidade, as distribuições e as condições de investimento.

### *d. Riscos jurídicos*

O Fundo pode se envolver em disputas judiciais relacionadas aos imóveis ou às sociedades investidas, incluindo questões locatícias, indenizações, ações revisionais ou de renovação contratual, cujos desfechos podem impactar resultados e custos operacionais.

## 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as aplicações financeiras de natureza não imobiliária estão representadas por cotas de fundos de investimento em renda fixa, como segue:

|                                                  | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Itaú Soberano RF Simples LP FICFI <sup>(a)</sup> | 68.369        | 37.866        |
| Total                                            | <u>68.369</u> | <u>37.866</u> |

- (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, vincendos e vencidos, relativos às áreas ocupadas (locadas) das propriedades para investimento.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores que compõem o Contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo                         | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| A vencer                      | 28.092        | 25.656        |
| Vencidos até 30 dias          | 1.478         | 549           |
| Vencidos entre 31 e 60 dias   | 1.135         | 536           |
| Vencidos entre 61 e 90 dias   | 765           | 265           |
| Vencidos entre 91 e 120 dias  | 575           | 310           |
| Vencidos entre 121 e 150 dias | 424           | 196           |
| Vencidos entre 151 e 180 dias | 549           | 249           |
| Vencidos entre 181 e 210 dias | 353           | 574           |
| Vencidos entre 211 e 365 dias | 3.423         | 2.197         |
| Vencidos acima de 365 dias    | 43.041        | 32.642        |
| <b>Total</b>                  | <b>79.835</b> | <b>63.174</b> |

### 6.2 Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 3.10, definida pela Administradora de acordo com o histórico de recuperabilidade dos aluguéis do Grupo Ancar.

| Prazos – 2025                 | Perda esperada (%) | Valor total da perda esperada |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| A vencer                      | 3,34%              | (926)                         |
| Vencidos entre 0 e 30 dias    | 40,19%             | (598)                         |
| Vencidos entre 31 e 60 dias   | 59,90%             | (691)                         |
| Vencidos entre 61 e 90 dias   | 77,13%             | (576)                         |
| Vencidos entre 91 e 120 dias  | 78,93%             | (455)                         |
| Vencidos entre 121 e 150 dias | 80,30%             | (342)                         |
| Vencidos entre 151 e 180 dias | 90,22%             | (495)                         |
| Vencidos entre 181 e 210 dias | 100%               | (353)                         |
| Vencidos entre 211 e 365 dias | 100%               | (3.423)                       |
| Vencidos acima de 365 dias    | 100%               | (43.042)                      |
| <b>Total</b>                  |                    | <b>(50.901)</b>               |

| <b>Prazos – 2024</b>          | <b>Perda esperada (%)</b> | <b>Valor total da perda esperada</b> |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| A vencer                      | 3,34%                     | (847)                                |
| Vencidos entre 0 e 30 dias    | 40,19%                    | (221)                                |
| Vencidos entre 31 e 60 dias   | 59,90%                    | (321)                                |
| Vencidos entre 61 e 90 dias   | 77,13%                    | (204)                                |
| Vencidos entre 91 e 120 dias  | 78,93%                    | (245)                                |
| Vencidos entre 121 e 150 dias | 80,30%                    | (157)                                |
| Vencidos entre 151 e 180 dias | 90,22%                    | (224)                                |
| Vencidos entre 181 e 210 dias | 100%                      | (574)                                |
| Vencidos entre 211 e 365 dias | 100%                      | (2.197)                              |
| Vencidos acima de 365 dias    | 100%                      | (32.643)                             |
| <b>Total</b>                  |                           | <b>(37.633)</b>                      |

A movimentação da provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está demonstrada a seguir:

|                                                        | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo no início dos exercícios                         | 37.633        | 23.806        |
| Constituição da provisão                               | 3.183         | 203           |
| Implantação saldo provisão – Ativos adquiridos em 2025 | 10.085        | -             |
| Implantação saldo provisão – Ativos adquiridos em 2024 | -             | 13.624        |
| Baixa por venda                                        | -             | -             |
| Reversão da provisão                                   | -             | -             |
| <b>Saldo no final dos exercícios</b>                   | <b>50.901</b> | <b>37.633</b> |

## 7 Outros valores a receber

### 7.1 Empreendedor

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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:

| <b>Empreendimento</b>      | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Botafogo Praia Shopping    | 2.948             | 1.225             |
| Conjunto Nacional Brasília | 6.178             | 4.870             |
| Center Vale Shopping       | 328               | 42                |
| Minas Shopping             | 73                | 127               |
| Shopping Nova Iguaçu       | 1.485             | 2.205             |
| North Shopping Fortaleza   | 6.512             | (26)              |
| Natal Shopping             | 300               | 326               |
|                            | <u>252</u>        |                   |
| <b>Total</b>               | <u>18.076</u>     | <u>8.769</u>      |

### 7.2 Earn out

Em exercício anterior, o Fundo incorporou a parcela cindida do Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento Em Participações Multiestratégia (“Ancar FIP”), tendo recebido, pelo valor de R\$ 80.240, dentre outros ativos, o 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.

Em 21 de fevereiro de 2024 o Fundo recebeu o saldo atualizado do *Earn Out* de R\$ 80.373.

## 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:

|                                                                              | 31/12/2025              |                |                | 31/12/2024              |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|
|                                                                              | Quant. de cotas detidas | (R\$)          | % de Particip. | Quant. de cotas detidas | (R\$)          | % de Particip. |
| Cotas de fundos de investimento                                              |                         |                |                |                         |                |                |
| (i) Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII (“VISC11”)     | 44.143                  | 4.813          | 0,15%          | 44.143                  | 4.249          | 0,15%          |
| (ii) Fundo de Investimento Imobiliário Nova Iguaçu – FII (“FII Nova Iguaçu”) | 1.858.610               | 317.021        | 100%           | 1.858.610               | 288.826        | 100%           |
| Total                                                                        |                         | <b>321.834</b> |                |                         | <b>293.075</b> |                |

- (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, (“FII Nova Iguaçu”) 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve as receitas abaixo com os fundos de investimento imobiliário.

|                                                                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário</b>         |               |               |
| Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário                 | 28.461        | 15.577        |
| Dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário               | 20.138        | 28.001        |
| <b>Resultado líquido de cotas de fundos de investimento imobiliário</b> | <b>48.599</b> | <b>43.578</b> |

## 8.2 Propriedades para investimento

### *Posição*

As propriedades para investimento estão representadas por:

| Descrição dos empreendimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Valor justo<br>31/12/2025 | Valor justo<br>31/12/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 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 <sup>2</sup> . 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). | 752.321                   | 704.555                   |
| 2. Corresponde à 100% da loja C&A Modas, localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 40.886                    | 38.513                    |
| 3. Corresponde à 100% da loja Drogasil, localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12.514                    | 11.787                    |
| 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 <sup>2</sup> de área construída e 48.824m <sup>2</sup> de ABL, inscrito na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o nº 30.071.0001.95/8.                                                                                                                                                                         | 458.500                   | 439.500                   |
| 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 <sup>2</sup> , 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.                                                                                                                          | 481.690                   | 462.060                   |
| 6. Corresponde à 9,1393% do Minas Shopping, adquirido em 12/12/2022, localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 87.737                    | 83.259                    |
| 7. Corresponde à 12,35041% das lojas satélite nº 150 a 156 do empreendimento Minas Shopping - Palma, adquiridas em 12 de agosto de 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 852                       | -                         |
| 8. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                              | 311.960                   | 281.160                   |
| 9. Corresponde à 25,01% do Natal Shopping Center, recebido através de redução de capital parcial da SPE Mônaco Participações S.A. ocorrida em 31/01/2024 e efetivada em 05/2024, localizado em Natal, Rio Grande do Norte.                                                                                                                                                                                                                                                                           | 136.054                   | 135.804                   |
| 10. Corresponde à 100% do North Shopping Fortaleza, localizado em Fortaleza, Ceará, composta das seguintes compras da CE Shopping S.A.: 51,00%, adquirido em 01/05/2024; 12,40% adquiridos em 30/04/2025, mais 36,60% adquiridos em 01/08/2025.                                                                                                                                                                                                                                                      | 596.000                   | 294.780                   |
| 11. Corresponde à 10% do Shopping Jardim Sul, localizado na Rua Itacaiúna, 61, Vila Andrade, São Paulo – SP, adquirido em 16/09/2025, pelo valor de R\$ 63.000. O empreendimento, construído em 1990, possui 28.721,42 m <sup>2</sup> de ABL, 172 lojas e 1.361 vagas de estacionamento.                                                                                                                                                                                                             | 66.937                    | -                         |
| 12. Corresponde à 53,13% do domínio útil de três terrenos localizados no município de Natal/RN, objeto das matrículas nº 5.547, 5.548 e 58.035 do 2º Registro de Imóveis de Natal., adquirido em 17/12/2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.221                    | -                         |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>2.957.672</b>          | <b>2.451.418</b>          |

## **Movimentação**

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

|                 | 31/12/2023       | Aquisições    | Recebimento<br>por redução<br>de capital | Gastos<br>capitalizados<br>(ix) | Ajustes de<br>avaliação a<br>valor justo | 31/12/2024       |
|-----------------|------------------|---------------|------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| CNB             | 703.055          | -             | -                                        | 1.345                           | 155                                      | 704.555          |
| C&A Modas - CNB | 38.800           | -             | -                                        | -                               | (287)                                    | 38.513           |
| Drogasil - CNB  | 11.100           | -             | -                                        | -                               | 687                                      | 11.787           |
| CVS             | 411.500          | -             | -                                        | 3.429                           | 24.571                                   | 439.500          |
| BPS             | 468.100          | -             | -                                        | 2.199                           | (8.239)                                  | 462.060          |
| MNS             | 81.157           | -             | -                                        | 89                              | 2.013                                    | 83.259           |
| SNI             | 262.680          | -             | -                                        | 5.527                           | 12.953                                   | 281.160          |
| NAT (i)         | -                | 46.071        | -                                        | 418                             | 89.315                                   | 135.804          |
| NSF (ii)        | -                | -             | 302.286                                  | 3.080                           | (10.586)                                 | 294.780          |
|                 | <b>1.976.392</b> | <b>46.071</b> | <b>302.286</b>                           | <b>16.087</b>                   | <b>110.582</b>                           | <b>2.451.418</b> |

|                   | 31/12/2024       | Aquisições     | Recebimento<br>por redução<br>de capital | Gastos<br>capitalizados<br>(ix) | Ajustes de<br>avaliação a<br>valor justo | 31/12/2025       |
|-------------------|------------------|----------------|------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| CNB               | 704.555          | -              | -                                        | 1.556                           | 46.210                                   | 752.321          |
| C&A Modas - CNB   | 38.513           | -              | -                                        | -                               | 2.373                                    | 40.886           |
| Drogasil - CNB    | 11.787           | -              | -                                        | -                               | 727                                      | 12.514           |
| CVS               | 439.500          | -              | -                                        | 2.386                           | 16.614                                   | 458.500          |
| BPS               | 462.060          | -              | -                                        | 8.085                           | 11.545                                   | 481.690          |
| MNS               | 83.259           | -              | -                                        | 180                             | 4.298                                    | 87.737           |
| MNS – PALMA (iii) | -                | 958            | -                                        | -                               | (106)                                    | 852              |
| SNI               | 281.160          | -              | -                                        | 4.167                           | 26.633                                   | 311.960          |
| NAT               | 135.804          | 4.029          | -                                        | 838                             | (4.617)                                  | 136.054          |
| NSF (iv) e (v)    | 294.780          | 284.339        | -                                        | 5.065                           | -                                        | 596.000          |
| SJS (vi)          | -                | 66.867         | -                                        | 70                              | -                                        | 66.937           |
| Terrenos (vii)    | -                | 12.221         | -                                        | -                               | -                                        | 12.221           |
|                   | <b>2.451.418</b> | <b>368.414</b> | <b>-</b>                                 | <b>22.347</b>                   | <b>115.493</b>                           | <b>2.957.672</b> |

- (i) Por meio da Assembleia Geral Extraordinária da SPE Mônaco Participações S.A., realizada em 31 de janeiro de 2024, foi deliberada a redução de capital social da Companhia com a transferência de 25,01% do Natal Shopping Center pelo valor de R\$ 46.071, sendo efetivada em maio de 2024.
- (ii) Por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, assinada em 1 de maio de 2024, o Fundo adquiriu da CE Shopping S.A. 51% de participação no North Shopping Fortaleza pelo preço total, certo e ajustado, de R\$ 302.286, com pagamento a prazo.
- (iii) Por meio de Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, lavrada em 12 de agosto de 2025, o Fundo adquiriu 12,35041% das lojas satélite nº 150 a 156 do empreendimento Minas Shopping - Palma, localizado em Belo Horizonte/MG. O preço total do imóvel foi de R\$ 7.200, sendo atribuída ao Fundo a parcela proporcional de R\$ 889, correspondente ao seu percentual de participação. O Fundo incorreu, ainda, em custo adicional de R\$ 69 referente ao registro da propriedade, totalizando um custo total de R\$ 958. O pagamento pela compra será a prazo, conforme detalhado na Nota Explicativa 9.5.
- (iv) Aquisição de 12,4% do empreendimento (Contrato de 30/04/2025):

O Fundo celebrou, em 30 de abril de 2025, o *Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda* para aquisição de 12,4% do North Shopping Fortaleza, pelo valor total de R\$ 71.874, dos quais R\$ 44.631 serão pagos em 84 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA, acrescidas de juros de 3,0039% ao ano, e R\$ 27.243 em parcela única com vencimento em 30/04/2026.

A imissão indireta na posse ocorreu na data da assinatura, passando o Fundo a receber a totalidade das receitas proporcionais ao quinhão adquirido.

- (v) Aquisição adicional de 36,6% do empreendimento (Contrato de 01/08/2025):  
Posteriormente, em 1º de agosto de 2025, o Fundo celebrou novo *Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda* para aquisição de mais 36,6% do North Shopping Fortaleza, pelo valor de R\$ 212.466, a ser liquidado em parcela única, com vencimento em até 12 meses da assinatura. Com esta operação, e somadas as aquisições anteriores, o Fundo passou a deter 100% da fração ideal do imóvel.
- (vi) Por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, celebrado em 13 de junho de 2025, o Fundo adquiriu 10% da fração ideal do Shopping Jardim Sul, localizado na cidade de São Paulo/SP, pelo preço total de R\$ 63.000. Nos termos contratuais, o valor seria pago integralmente na data da lavratura da Escritura Definitiva, mediante transferência bancária em parcela única. O preço de aquisição foi integralmente pago em 16 de setembro de 2025, dentro do prazo contratual de até 90 dias, não havendo incidência de correção monetária. A posse indireta e o direito ao recebimento das receitas proporcionais do empreendimento foram transmitidos ao Fundo na mesma data do pagamento. Além do preço de aquisição, o Fundo incorreu em custo adicional de R\$ 3.868 relacionado às despesas necessárias para obtenção e formalização da propriedade, totalizando um custo de aquisição de R\$ 66.868.
- (vii) Por meio de Instrumento Particular de Promessa Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda, celebrado em 17 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu 53,13% do domínio útil de três terrenos localizados no município de Natal/RN, objeto das matrículas nº 5.547, 5.548 e 58.035 do 2º Registro de Imóveis de Natal. O preço global da transação foi de R\$ 23.000, cabendo ao Fundo a parcela proporcional de R\$ 12.221, paga à vista em 18 de dezembro de 2025.
- (viii) 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 2025, e aprovados pela Administradora.

Os referidos laudos foram elaborados com base em técnicas usuais de avaliação, considerando premissas de mercado como taxas de vacância, taxa de desconto, taxa de capitalização, desempenho operacional dos ativos, projeções de fluxo de caixa e demais variáveis relevantes no contexto de utilização dos imóveis para geração de receitas de aluguel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos empreendimentos na data base das demonstrações financeiras estão apresentadas a seguir:

| <b>Empreendimento</b>      | <b>Método utilizado</b>                              | <b>Período de análise</b> | <b>Taxa de desconto</b> | <b>Taxa de capitalização</b> |
|----------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 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%                  | 8,25%                        |
| Minas Shopping             | Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado | 12 anos                   | 12,50%                  | 8,50%                        |
| Shopping Nova Iguaçu       | Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado | 12 anos                   | 13,00%                  | 9,00%                        |
| Natal Shopping Center      | Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado | 12 anos                   | 13,50%                  | 8,75%                        |
| North Shopping Fortaleza   | Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado | 12 anos                   | 13,00%                  | 8,75%                        |

### **Seguros**

Em 31 de dezembro de 2025, os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados em relação aos riscos e montantes máximos de cobertura apresentados a seguir:

| <b>Empreendimento</b>         | <b>Tipo de cobertura</b> | <b>Risco máximo coberto</b> |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Conjunto Nacional de Brasília | Danos materiais (*)      | 570.587                     |
| Center Vale Shopping          | Danos materiais (*)      | 489.099                     |
| Botafogo Praia Shopping       | Danos materiais (*)      | 266.548                     |
| Minas Shopping                | Danos materiais (*)      | 603.135                     |
| Shopping Nova Iguaçu          | Danos materiais (*)      | 492.346                     |
| Natal Shopping Center         | Danos materiais (*)      | 359.378                     |
| North Shopping Fortaleza      | Danos materiais (*)      | 410.382                     |
| Shopping Jardim Sul           | Danos materiais (*)      | 306.812                     |
|                               |                          | <hr/> 3.498.287 <hr/>       |

- (\*) 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 (decorrentes do combate ao incêndio); Lucros Cessantes - Lucro Bruto – Decorrente da cobertura básica (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 Eletrônicos, Equipamentos Eletrônicos (sem roubo) PI: 24 meses; Sublimite no montante de R\$ 500.000 para Roubo e Furto Qualificado de Bens nas Dependências do Segurado; Sublimite no montante de R\$ 50.000 para Roubo de Valores nas Dependências do Segurado; Sublimite no montante de R\$ 50.000 para Roubo e/ou Furto Qualificado de Valores em Trânsito Fora do Estabelecimento; Sublimite no montante de R\$1.000.000 para Despesas Extraordinárias; Sublimite no montante de R\$1.000.000 para Fidelidade; Sublimite no montante de R\$1.000.000 para Despesas com Honorários de Peritos – Danos Materiais + Honorários de Peritos Contadores; Sublimite no montante de R\$15.000.000 para Inclusões/Exclusões de Bens/Locais e Alterações de Valores em Risco (Prazo para comunicação: 30 dias); Sublimite no montante de R\$10.000.000 para Pequenas Obras de Engenharia, para Ampliações, Reparos ou Reformas; Sublimite no montante de R\$2.000.000 para Erros e Omissões; Sublimite no montante de R\$15.000.000 para Impedimentos de Acesso – PI: 03 meses; Sublimite no montante de R\$15.000.000 para Interrupção do Fornecimento de Utilidades (DM+LC).

### 8.3 Companhia de capital fechado

As Companhias de capital fechado estão representadas por:

| 31/12/2024                |                                                   |                                       |                                         |                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                           | <b>Botafogo Participações Ltda.</b><br><b>(i)</b> | <b>SPE Mônaco S.A.</b><br><b>(ii)</b> | <b>CE Shopping S.A.</b><br><b>(iii)</b> | <b>Ancar Nevada Shopping Center S.A.</b><br><b>(iv)</b> |
| Quantidade de Ações ON    | 67.001.000                                        | 212.538                               | 347.390.953                             | -                                                       |
| Quantidade de Ações PN    | -                                                 | -                                     | 76.573.878                              | -                                                       |
| Participação              | 100,00%                                           | 100,00%                               | 100,00%                                 | -                                                       |
| Data Aquisição            | 24/10/2023                                        | 24/10/2023                            | 29/12/2023                              | -                                                       |
| Valor Justo em 31/12/2023 | 158.960                                           | 128.293                               | 525.678                                 | -                                                       |
| Custo Incremental         | 323                                               | -                                     | -                                       | -                                                       |
| Redução de capital        | (5.000)                                           | (42.938)                              | (336.234)                               | -                                                       |
| Ajuste a Valor Justo      | (272)                                             | (82.062)                              | (27)                                    | -                                                       |
| Valor Justo em 31/12/2024 | <b>154.011</b>                                    | <b>3.293</b>                          | <b>189.417</b>                          | -                                                       |
| 31/12/2025                |                                                   |                                       |                                         |                                                         |
|                           | <b>Botafogo Participações Ltda.</b><br><b>(i)</b> | <b>SPE Mônaco S.A.</b><br><b>(ii)</b> | <b>CE Shopping S.A.</b><br><b>(iii)</b> | <b>Ancar Nevada Shopping Center S.A.</b><br><b>(iv)</b> |
| Quantidade de Ações ON    | 67.001.000                                        | 212.538                               | 347.390.953                             | 123.757.120                                             |
| Quantidade de Ações PN    | -                                                 | -                                     | 76.573.878                              | -                                                       |
| Participação              | 100,00%                                           | 100,00%                               | 100,00%                                 | 4,6653%                                                 |
| Data Aquisição            | 24/10/2023                                        | 24/10/2023                            | 29/12/2023                              | 08/12/2025                                              |
| Valor Justo em 31/12/2024 | 154.011                                           | 3.293                                 | 189.417                                 | -                                                       |
| Custo de aquisição        | 490.000                                           | -                                     | -                                       | 8.663                                                   |
| Custo Incremental         | -                                                 | -                                     | -                                       | 383                                                     |
| Redução de capital        | -                                                 | -                                     | -                                       | -                                                       |
| Ajuste a Valor Justo      | 7.227                                             | (4.197)                               | 16.285                                  | (348)                                                   |
| Valor Justo em 31/12/2025 | <b>651.238</b>                                    | <b>(904)</b>                          | <b>205.702</b>                          | <b>8.698</b>                                            |

**(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 31 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:

- a. R\$ 36.000 à vista; e
- b. 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.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia de 29 de fevereiro de 2024, foi deliberada a redução de capital no valor de R\$ 5.000 em dinheiro, mediante cancelamento de 5.000.000 ações ordinárias. O Fundo recebeu o montante em 26 de junho de 2024.

Em 28 de novembro de 2025, o Fundo realizou aumento de capital na Companhia, sem emissão de novas ações, no valor de R\$ 490.000.

Em 28 de novembro de 2025 a Botafogo Participações Ltda. adquiriu a Companhia ANCAR IC S.A pelo valor de R\$ 886.000. Na data da aquisição, a ANCAR IC S.A detinha 36% do Shopping Iguatemi Porto Alegre (Mall e Office), localizado na Av. João Wallig, 1800 - Passo d'Areia, Porto Alegre – RS. Em 31 de dezembro de 2025 a sua participação no ativo citado permaneceu inalterada.

**(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 estacionamentos do Natal Shopping Center e a participação no capital social de outras sociedades como acionista ou cotista.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não detinha mais participação no do Natal Shopping Center.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia de 30 de janeiro de 2024, foi deliberada a redução de capital com a absorção de prejuízo acumulados, sem alteração do número de ações.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia de 31 de janeiro de 2024 a redução do capital social da Companhia, sendo a referida redução, no valor total de R\$ 94.432, realizada mediante o cancelamento de um total de 50.632.873 ações ordinárias e 21.547.922 ações preferenciais de emissão da Companhia, de modo que foram restituídos, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social da Companhia: (a) ao acionista Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC, 25,01% do Natal Shopping Center, com todos os direitos e obrigações relacionados à referida fração do Imóvel, com o consequente cancelamento de 22.908.243 ações ordinárias e 9.798.422 ações preferenciais de emissão da Companhia de sua titularidade; e (b) ao outro acionista, 29,99% do imóvel, com todos os direitos e obrigações relacionados à referida fração do Imóvel, com o consequente cancelamento da totalidade das 27.724.630 ações ordinárias

e 11.749.500 ações preferenciais de emissão da Companhia de sua titularidade.

Em maio de 2024, o Fundo registrou o recebimento da parcela de 25,01% do Natal Shopping Center pelo valor de R\$ 46.071 mais os ativos e passivos da Companhia com saldo negativo de R\$ 3.130.

**(iii) CE Shopping S.A.:**

Tem por objeto social o desenvolvimento e a exploração comercial de empreendimentos do tipo shopping centers, podendo participar em outras sociedades simples ou empresárias, como sócia, acionista ou cotista e representar sociedades nacionais ou estrangeiras. Para esse fim, a Companhia Investida poderá efetuar ainda a administração de shopping centers, bem como atuar no ramo de incorporação imobiliária, a compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis próprios.

Até 31 de dezembro de 2024, a Companhia investida detinha 49% de participação no empreendimento North Shopping Fortaleza.

Em Assembleia Geral Extraordinária da CE Shopping S.A. de 6 de fevereiro de 2024, tendo em vista que a Companhia adquiriu de outros acionistas 708.375 ações preferenciais de sua própria emissão, ao preço de R\$1.048, foi aprovado o cancelamento das mesmas ações, sem diminuição do capital social, na forma do art. 30, §1º, alínea b da Lei nº 6.404/76. Após o cancelamento, o Fundo passou a ser o único acionista da Companhia.

Em Assembleia Geraís Extraordinária da CE Shopping S.A. de 29 de fevereiro de 2024, foi a aprovada a redução de capital da Companhia, sendo que tal redução de capital foi rerratificada na Assembleia Geral Extraordinária de 1º de maio de 2024, para esclarecer que, como contraprestação, o Fundo recebeu não a fração de 51% do North Shopping Fortaleza, mas o valor correspondente em crédito ou moeda corrente nacional, equivalente a R\$ 333.705, sem cancelamento de ações.

**(iv) Ancar Nevada Shopping Center S.A.**

Em 2025, o Fundo iniciou investimento na Nevada Shopping Centers S.A., adquirindo inicialmente 100% de seu capital por meio da compra das 7.000 ações existente. Na sequência, foram realizados aportes em aumentos de capital no contexto da reestruturação societária vinculada à operação de aquisição do empreendimento Midway Mall.

Durante os aumentos de capital deliberados em dezembro de 2025, houve ingresso de novos acionistas (Vinci FII e Capitânia FII), o que resultou em diluição da participação do Fundo. Após as subscrições, o capital passou a totalizar 2.652.709.601 ações, das quais o Fundo adquiriu 123.757.120 ações, correspondentes a aproximadamente 4,6653% do capital social, sendo o restante detido por Capitânia FII e Vinci FII.

Ao longo de dezembro de 2025, o Fundo investiu os valores abaixo, composto por:

- (i) aquisição direta das ações da companhia; e
- (ii) subscrição e integralização de novas ações emitidas em aumentos de capital.

| <b>Data</b>  | <b>Operação</b>                                         | <b>Valor (R\$ mil)</b> |
|--------------|---------------------------------------------------------|------------------------|
| 08/12/2025   | Aquisição de 7.000 ações (100% da companhia)            | 7                      |
| 11/12/2025   | Aumento de capital – 2.228.571 ações – AGE 16/12/2025   | 156                    |
| 16/12/2025   | Aumento de capital – 121.428.549 ações – AGE 16/12/2025 | 8.500                  |
| <b>Total</b> |                                                         | <b>8.663</b>           |

#### **Valor justo das Companhias de Capital Fechado**

Os valores justos correspondentes das companhias de capital fechado estão suportados por laudos de avaliação dos seus respectivos shoppings, elaborados pela empresa de avaliação independente Capright Property Advisors, LLC (“Capright”), datados de dezembro de 2025, e aprovados pela Administradora, mais os demais ativos e passivos das companhias.

Os referidos laudos foram elaborados com base em técnicas usuais de avaliação, considerando premissas de mercado como taxas de vacância, taxa de desconto, taxa de capitalização, desempenho operacional dos ativos, projeções de fluxo de caixa e demais variáveis relevantes no contexto de utilização dos imóveis para geração de receitas de aluguel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos empreendimentos na data base das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

| <b>Empreendimento</b>    | <b>Método utilizado</b>                              | <b>Período de análise</b> | <b>Taxa de desconto</b> | <b>Taxa de capitalização</b> |
|--------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Botafogo Praia Shopping  | Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado | 12 anos                   | 11,75%                  | 8,25%                        |
| Natal Shopping Center    | Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado | 12 anos                   | 13,50%                  | 8,75%                        |
| North Shopping Fortaleza | Capitalização da renda por fluxo de caixa descontado | 12 anos                   | 13,00%                  | 8,75%                        |

## **8.4 Certificados de Recebíveis Imobiliários**

O Fundo realizou investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme demonstrado a seguir:

| <b>Data</b>  | <b>Operação</b>                 | <b>Valor (R\$ mil)</b> | <b>Recebimento</b> | <b>Resultado</b> | <b>Saldo em 31/12/2025 (R\$ mil)</b> |
|--------------|---------------------------------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------|
| 16/12/2025   | Compra de CRI Duna – 25L2639507 | 62.959                 | -                  | 348              | 63.307                               |
| 16/12/2025   | Compra de CRI Duna – 25L2639530 | 356.765                | -                  | 1                | 356.766                              |
| <b>Total</b> |                                 | <b>419.724</b>         | <b>-</b>           | <b>349</b>       | <b>420.073</b>                       |

Os títulos adquiridos são Certificados de Recebíveis Imobiliários da 568ª emissão da Opea Securitizadora S.A., emitidos em duas séries, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Nevada Shopping Centers S.A., decorrentes de Notas Comerciais vinculadas à aquisição indireta do empreendimento Shopping Midway Mall.

#### **Principais características dos CRIs**

- **Emissão:** 568ª emissão da Opea Securitizadora S.A., em duas séries (Sênior e Subordinada).

- **Lastro:** créditos imobiliários da Nevada Shopping Centers S.A., vinculados à operação de aquisição do Shopping Midway Mall.
- **Valor nominal total:** R\$ 517,9 milhões (R\$ 77,7 milhões Sênior e R\$ 440,2 milhões Subordinada).
- **Data de emissão:** 10/12/2025.
- **Vencimento:** 19/12/2035 para ambas as séries.
- **Atualização monetária:** não há.
- **Remuneração:**
  - **Sênior:** 100% da Taxa DI.
  - **Subordinada:** 0,01% da Taxa DI + possível Prêmio de Subordinação (até 120% da DI, dependendo do excedente de fluxo).
- **Pagamento:** remuneração mensal; amortização única no vencimento.
- **Garantias:** créditos imobiliários com cessão fiduciária de parte dos dividendos e fluxos do Midway Mall.

O investimento tem como objetivo diversificar o portfólio do Fundo, com aplicação em títulos imobiliários de longo prazo, remunerados por indexadores compatíveis com o perfil do Fundo e aderentes às políticas de investimento previstas no Regulamento.

## 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 5,2% ao ano.

Em 26 de fevereiro de 2024, o Fundo realizou o pagamento do saldo a pagar atualizado de R\$ 116.429.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurou-se um resultado de R\$ 1.809, correspondente a atualizado da parcela, reconhecido na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

Não houve resultado com essa obrigação no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

### 9.2 Obrigações por aquisições de imóveis - 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 irretroatável 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 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de “Obrigações por aquisição de imóveis - Nova Iguaçu Shopping” estava representado da seguinte forma:

|                                                      | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)     | 18.089         | 18.089         |
| Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante) | <u>174.309</u> | <u>168.298</u> |
| Total                                                | <u>192.398</u> | <u>186.387</u> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apurou-se um resultado de R\$ 23.678 (R\$ 18.691 em 2024), correspondente a atualização das parcelas, reconhecido na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

### 9.3 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. Em 26 de fevereiro de 2024 o Fundo realizou a quitação do saldo final atualizado da parcela a prazo, pelo montante de R\$ 46.553.

### 9.4 Obrigações por aquisições de imóveis - North Shopping Fortaleza

Conforme Nota Explicativa 8.2, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, assinado em 1º de maio de 2024, o Fundo adquiriu da CE Shopping S.A. 51% de participação no North Shopping Fortaleza pelo preço total, certo e ajustado, de R\$ 302.286, com pagamento a prazo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a pagar era de R\$ 302.286.

Em 30 de abril de 2025, o saldo da obrigação foi quitado mediante compensação de crédito de redução de capital com a CE Shopping S.A..

Em 30 de abril 2025 foi celebrado instrumento *Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda* entre o Fundo e a CE Shopping S.A., pelo qual:

- a Companhia vender ao Fundo 12,40% do North Shopping Fortaleza,
- pelo preço total de R\$ 71.874, dividido da seguinte forma:
  - R\$ 44.631 serão pagos em 84 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA, acrescidas de juros de 3,0039% ao ano; e
  - R\$ 27.243 em parcela única com vencimento em 30/04/2026

Posteriormente, em 1º de agosto de 2025, o Fundo celebrou novo *Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda* para aquisição de mais 36,6% do North Shopping Fortaleza, pelo valor de R\$ 212.466, a ser liquidado em parcela única, com vencimento em até 12 meses da assinatura. Com esta operação, e somadas as aquisições anteriores, o Fundo passou a deter 100% da fração ideal do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de “Obrigações por aquisições de imóveis - North Shopping Fortaleza” estava representado da seguinte forma:

|                                                      | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)     | 239.709        | 302.282        |
| Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante) | <u>40.372</u>  | <u>-</u>       |
| Total                                                | <u>280.081</u> | <u>302.282</u> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apurou-se um resultado de R\$ 1.611, correspondente a atualizado das parcelas, reconhecido na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

#### **9.5 Obrigações por aquisições de imóveis – Minas Shopping – Lojas Satélite**

Por meio de Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, lavrada em 12 de agosto de 2025, o Fundo adquiriu 12,35041% das lojas satélite nº 150 a 156 do empreendimento Minas Shopping - Palma, localizado em Belo Horizonte/MG. O preço total do imóvel foi de R\$ 7.200, sendo atribuída ao Fundo a parcela proporcional de R\$ 889, correspondente ao seu percentual de participação.

O pagamento da parcela correspondente ao Fundo foi estruturado da seguinte forma:

- Sinal na data da escritura: R\$ 25, equivalente a 12,35041% do sinal total de R\$ 200, previsto no contrato.
- Saldo remanescente: pago em 35 parcelas mensais de R\$ 25 cada (12,35041% das parcelas totais de R\$ 200), com vencimento da primeira parcela 30 dias após a assinatura da escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.
- As parcelas serão reajustadas pelo IPCA/IBGE, com primeiro reajuste 12 meses após o mês do pagamento do sinal.
- A operação é garantida por alienação fiduciária do imóvel, permanecendo vigente até a quitação integral do saldo.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de “Obrigações por aquisições de imóveis - Minas Shopping” estava representado da seguinte forma:

|                                                      | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)     | -          | -          |
| Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante) | <u>766</u> | <u>-</u>   |
| Total                                                | <u>766</u> | <u>-</u>   |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve resultado correspondente a atualização das parcelas.

## 10 Encargos e taxa de administração e gestão

A Administradora recebe, pela prestação de seus serviços, uma taxa de administração de 0,03% ao ano, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao de seu pagamento, provisionada à razão de 1/12 avos ao mês. Aplica-se o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

O valor aproximado de R\$ 1,50, referente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, está incluído na remuneração da Administradora e é repassado a terceiros, nos termos do Regulamento.

Além da taxa de administração, a partir de 26 de junho de 2025, o Fundo passou a remunerar a Gestora pela prestação dos serviços de gestão da carteira, por meio de taxa de gestão, equivalente a 0,123% ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio da Classe vigente no último dia útil do mês, conforme disposições específicas do Regulamento.

Os valores referentes à taxa de administração, taxa de gestão e aos encargos previstos na regulamentação vigente constituem despesas do Fundo e são apropriados diariamente ao seu patrimônio.

Não será devida pelo Fundo qualquer taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido o valor da despesa de taxa de administração e gestão no montante de R\$ 906 e R\$ 1.919, respectivamente (R\$ 870 de taxa de administração em 2024), 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

O Fundo distribuirá aos cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos em cada semestre, apurados segundo o regime de caixa, conforme previsto no art. 10 da Lei nº 8.668/93.

O Gestor poderá recomendar a realização de distribuições antecipadas ao longo do semestre, a serem pagas aos cotistas que figurarem na posição do último dia útil do mês subsequente ao encerramento de cada trimestre.

A apuração do resultado para fins de distribuição segue o lucro contábil ajustado pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto CVM/SSE/SNC nº 3/2024.”

A base de distribuição corresponde ao resultado efetivamente recebido ou pago pelo Fundo no período, sendo ajustada pelos valores reconhecidos contabilmente e ainda não recebidos ou não pagos, bem como desconsiderando receitas ou despesas recebidas ou pagas antecipadamente que ainda não tenham transitado pelo resultado do Fundo.

Eventual saldo não distribuído terá a destinação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas, mediante proposta da Administradora.

A Administradora é responsável pelo cálculo dos rendimentos a distribuir, observando o regulamento e a regulamentação vigente.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos</b>                                                                                       | <b>2025</b>      | <b>2024</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>                                                             | <b>368.704</b>   | <b>231.132</b> |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento (Nota 8)                             | (115.494)        | (110.583)      |
| Ajuste ao valor justo - companhia de capital fechado (Nota 8)                                            | (18.967)         | 82.360         |
| Ajuste ao valor justo - Cotas de fundos de investimento imobiliário                                      | (28.461)         | (68.883)       |
| Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (Nota 6.b)                             | 13.268           | 13.827         |
| Aluguéis recebidos (a receber) vencidos                                                                  | (17.709)         | (17.545)       |
| Valores a receber (repasse)                                                                              | (9.626)          | 100            |
| Outras adições (exclusões)                                                                               | (5.142)          | (72)           |
| Atualização de dívidas                                                                                   | 18.257           | 23.899         |
| Atualização de títulos de renda fixa                                                                     | (348)            | -              |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                            | <b>204.482</b>   | <b>154.235</b> |
| Reversão (Constituição) de reserva para contingências com base no <b>exercício atual</b>                 | (154.482)        | 33.932         |
| <b>(-) Rendimentos retidos no Fundo a serem aprovados em Assembleia de Cotistas</b>                      | <b>(154.482)</b> | <b>33.932</b>  |
| <br>                                                                                                     |                  |                |
| <b>Base para rendimentos do exercício</b>                                                                | <b>50.000</b>    | <b>188.167</b> |
| <br>                                                                                                     |                  |                |
| Rendimentos do exercício a distribuir – passivo circulante                                               | (50.000)         | (73.167)       |
| Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior                                                 | 54.000           | -              |
| <br>                                                                                                     |                  |                |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                           | <b>54.000</b>    | <b>115.000</b> |
| Rendimentos do exercício a pagar                                                                         | 50.000           | 73.167         |
| <br>                                                                                                     |                  |                |
| % do resultado do exercício distribuído<br>(conforme base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93) | 24,45%           | 122,00%        |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída                                                   | 154.482          | (33.932)       |
| Constituição de reserva de contingência - <b>exercício anterior</b>                                      | (19.167)         | -              |

## 12 Antecipação de clientes

Em 31 de dezembro de 2025, é composto pela comercialização de pontos (*res sperata*) à apropriar no montante de R\$ 8.757 (R\$ 9.949 em 2024), sendo R\$2.006 (R\$2.068 em 2024) 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 31 de dezembro de 2024 não havia saldo em “Provisões e contas a pagar - não circulante”.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a pagar de R\$ 3.587 correspondia a provisão de IPTU.

### **14 Patrimônio líquido**

#### **a. Quantidade de cotas**

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo, após emissão de cotas (nota explicativa nº 22) era composto por 34.717.612,96 cotas.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo, após o desdobramento de cotas (nota explicativa nº 22) era composto por 26.735.046,09 cotas.

#### **b. Reserva de contingência**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo constituiu reserva de contingência pela retenção de R\$ 154.482, referente ao resultado obtido pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos semestres findos em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2025, correspondente a parcela do resultado apurado pelo regime caixa do Fundo, para cobrir novos investimentos, mais uma retenção adicional de R\$ 19.167, correspondente a Rendimentos do exercício anterior não distribuídos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a reversão do saldo da Reserva, no montante de R\$ 33.392, para pagamento de distribuição de rendimentos.

### **15 Retorno sobre o patrimônio líquido**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado com base no lucro líquido sobre o saldo do patrimônio líquido no início do período foi de 8,82% (7,88% em 2024).

## 16 Encargos debitados ao Fundo

|                                                                   | Exercício findo em<br>31/12/2025 |                  | Exercício findo em<br>31/12/2024 |                     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                                                   | Valores                          | % s/ PL<br>médio | Valores                          | % s/<br>PL<br>médio |
| Descontos concedidos                                              | 7.827                            | 0,25%            | 5.449                            | 0,19%               |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis (Nota 9) | 25.289                           | 0,82%            | 20.499                           | 0,71%               |
| Despesas administrativas dos empreendimentos                      | 33.484                           | 1,09%            | 28.110                           | 0,97%               |
| Despesas de condomínio                                            | 6.176                            | 0,20%            | 6.068                            | 0,21%               |
| Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa      | 445                              | 0,01%            | 1.458                            | 0,05%               |
| Outras despesas financeiras                                       | 239                              | 0,01%            | 11                               | 0,00%               |
| Despesas com consultorias                                         | 345                              | 0,01%            | -                                | -                   |
| Taxa de administração                                             | 906                              | 0,03%            | 870                              | 0,03%               |
| Taxa de gestão                                                    | 1.919                            | 0,06%            | -                                | -                   |
| Taxa de fiscalização - CVM                                        | 447                              | 0,01%            | 56                               | 0,00%               |
| Passivos contingentes                                             | (93)                             | 0,00%            | (401)                            | -                   |
| Outras receitas (despesas) operacionais                           | 348                              | 0,01%            | 216                              | 0,01%               |
|                                                                   | <b>77.332</b>                    | <b>2,50%</b>     | <b>62.336</b>                    | <b>2,16%</b>        |
| <b>Patrimônio líquido médio</b>                                   | <b>3.0744.685</b>                |                  | <b>2.901.769</b>                 |                     |

## 17 Tributação

### a. Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

### b. Cotista

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao 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 e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O investidor residente ou domiciliado no exterior, que realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, não residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, estão sujeitos à alíquota de 15%.

Investidores não residente domiciliados em país com tributação favorecida estão sujeitos a mesma alíquota do residente.

A isenção de imposto de renda na distribuição dos rendimentos alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

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 e tributárias

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 31 de dezembro de 2025, o valor envolvido nos processos com probabilidade de perda provável para o Fundo monta a R\$ 13.095 (R\$ 1.089 em 2024) e R\$ 38.228 para as causas com probabilidade de perda possível (R\$ 13.593 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, para o saldo dos processos com probabilidade de perda provável foi reconhecido no resultado uma despesa de R\$ 10.402 correspondente a atualização do saldo.

Em 31 de dezembro de 2024, para o saldo dos processos com probabilidade de perda provável foi reconhecido no resultado uma reversão de despesa de R\$ 59 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.

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.

Durante o exercício de 2024, por determinação judicial, houve a transferência no valor de R\$7.883 entre as contas judiciais do processo 0079711-03.2011.8.19.0001 para a conta judicial do processo 0353562-57.2011.8.19.0001, sem alteração no valor global depositado.

Por conta da classificação de perda possível, as provisões citadas neste item (18 b) foram totalmente baixadas. Os valores reconhecidos de IPTU a pagar desses períodos, foram registrados em “Provisões e contas a pagar – não circulante” (N.E 13).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os saldos atualizados do ativo e do passivo referentes a estes processos eram de:

| Ação Anulatória           | Exercício IPTU                | Extratos<br>Depósitos<br>judiciais -<br>Valor total | % FII  | FII - Ativo -<br>Depósitos<br>judiciais | FII – Passivo<br>contingente |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 0353562-57.2011.8.19.0001 | IPTU 2009                     | 4.991                                               | 51%    | 2.545                                   | -                            |
| 0353562-57.2011.8.19.0001 | IPTU 2011                     | 13.669                                              | 28,42% | 3.885                                   | -                            |
| 0353562-57.2011.8.19.0001 | IPTU 2010                     | 16.640                                              | 28,98% | 4.822                                   | -                            |
| 0330336-71.2021.8.19.0001 | IPTU 2021, 2022 e 2023 Estac. | 6.351                                               | 75,50% | 4.795                                   | -                            |
|                           |                               |                                                     |        | <b>16.047</b>                           | <b>-</b>                     |

| Ação Anulatória           | Exercício IPTU                | Extratos<br>Depósitos<br>judiciais -<br>Valor total | % FII  | FII - Ativo -<br>Depósitos<br>judiciais | FII – Passivo<br>contingente |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 0353562-57.2011.8.19.0001 | IPTU 2009                     | 12.572                                              | 51%    | 6.412                                   | (6.412)                      |
| 0353562-57.2011.8.19.0001 | IPTU 2011                     | 12.627                                              | 28,42% | 3.588                                   | (3.588)                      |
| 0353562-57.2011.8.19.0001 | IPTU 2010                     | 7.409                                               | 28,98% | 2.147                                   | -                            |
| 0330336-71.2021.8.19.0001 | IPTU 2021, 2022 e 2023 Estac. | 4.904                                               | 75,50% | 3.703                                   | -                            |
|                           |                               |                                                     |        | <b>15.850</b>                           | <b>(10.000)</b>              |

## 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou transações com a Administradora e Gestora, que estão descritas em maiores detalhes na nota explicativa nº 9.

|                                                 | 2025         | 2024       |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|
| Despesa com taxa de administração (Notas 10/16) | 906          | 870        |
| Despesa com taxa de gestão (Notas 10/16)        | 1.919        | -          |
|                                                 | <b>2.825</b> | <b>870</b> |

## 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 31 de dezembro de 2025:

| Ativos                                                             | 2025    |         |           |           |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|-----------|
|                                                                    | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3   | Total     |
| Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado | -       | 68.369  | -         | 68.369    |
| Cotas de fundos de investimento de renda fixa (Nota 5)             | -       | -       | -         | -         |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 8.1)             | 4.813   | -       | 317.021   | 321.834   |
| Propriedades para investimento (Nota 8.2)                          | -       | -       | 2.957.672 | 2.957.672 |
| Companhias de capital fechado (Nota 8.3)                           | -       | -       | 864.734   | 864.734   |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota 8.3)                 | -       | 420.073 | -         | 420.073   |
| Total dos ativos                                                   | 4.813   | 488.442 | 3.940.129 | 4.632.682 |

| Ativos                                                             | 2024    |         |           |           |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|-----------|
|                                                                    | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3   | Total     |
| Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado | -       | 37.866  | -         | 37.866    |
| Cotas de fundos de investimento de renda fixa (Nota 5)             | -       | -       | -         | -         |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 8.1)             | 4.249   | -       | 288.826   | 293.075   |
| Propriedades para investimento (Nota 8.2)                          | -       | -       | 2.451.418 | 2.451.418 |
| Companhias de capital fechado (Nota 8.3)                           | -       | -       | 346.721   | 346.721   |
| Total dos ativos                                                   | 4.249   | 37.866  | 3.086.965 | 3.129.080 |

## 22 Atos societários do Fundo

- (a) Por meio do Instrumento Particular de Alteração de 11 de janeiro de 2024 foram realizadas diversas alterações no Regulamento do Fundo.
- (b) Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de junho de 2024, foi aprovado o desdobramento das cotas do Fundo com base a posição de fechamento do Fundo em 24 de junho de 2024, (“Data-Base do Desdobramento”) na proporção de 1:40, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passou a ser representada por 40 novas Cotas. Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente foram atribuídas ao respectivo titular 39 novas Cotas, totalizando 40 Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 25 de junho de 2024.
- Até a Data-base do Desdobramento, o Fundo contava com 668.376, passando então, a partir de 25 de junho de 2024, a contar com 26.735.040 Cotas, no total.
- (c) Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de maio de 2025, os cotistas aprovaram: (i) as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; (ii) o pagamento de 83% dos rendimentos declarados relativos ao segundo semestre de 2024, com a consequente retenção de 17% do resultado caixa, correspondente a R\$ 19.167, destinada exclusivamente à realização de novos investimentos do Fundo; e (iii) a ratificação dos pagamentos e retenções de rendimentos efetuados anteriormente, referentes ao segundo semestre de 2023 e ao primeiro semestre de 2024.
- (d) Em 26 de junho de 2025, entrou em vigor o novo Regulamento do Fundo, aprovado com o objetivo de adequar a estrutura, regras operacionais e disposições gerais do Fundo às normas da

Resolução CVM nº 175, incluindo sua Parte Geral e Anexo Normativo III. O novo Regulamento substituiu integralmente o anterior, promovendo a reorganização formal do Fundo sob o formato de **Classe Única e adotando a nova denominação “FII Ancar IC – Responsabilidade Limitada”**, em conformidade com o padrão exigido pela regulamentação vigente. O documento incorporou ainda ajustes relativos à estruturação do Fundo, política de investimentos, regras de assembleias, direitos dos cotistas, remuneração de prestadores de serviços e demais procedimentos operacionais.

- (e) Em 19 de agosto de 2025, em Assembleia Especial Extraordinária da Classe Única, os cotistas aprovaram, nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, o pagamento de 100% dos rendimentos declarados relativos ao primeiro semestre de 2025, com a consequente retenção de R\$ 103.274, equivalente a 100% do resultado caixa do período, destinada exclusivamente à realização de novos investimentos pelo Fundo. Todas as matérias foram aprovadas por cotistas representando 99,82% das cotas emitidas.
- (f) Em 17 de setembro de 2025, o Administrador e o Gestor divulgaram Fato Relevante informando que o Fundo concluiu a aquisição de 10% de participação no empreendimento Shopping Jardim Sul, localizado na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 63.000. O empreendimento, construído em 1990, possui 28.721,42 m² de ABL, 172 lojas e 1.361 vagas de estacionamento.

## **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 Eventos subsequentes**

Após a data-base das demonstrações financeiras, ocorreram eventos societários relevantes envolvendo as sociedades investidas pelo Fundo no contexto da reorganização societária vinculada ao empreendimento Midway Shopping Center.

- (a) **Transformação da Midway Shopping Center Ltda. em Sociedade Anônima**  
Em 31 de janeiro de 2026, foi aprovada, pela Nevada Shopping Centers S.A. e por Gold Participações e Investimentos S.A., a transformação da Midway Shopping Center Ltda. em sociedade anônima, passando a denominar-se Midway Shopping Center S.A., com continuidade de suas operações e manutenção do mesmo objeto social, sem solução de continuidade.  
A transformação envolveu ainda:
  - conversão das quotas em 112.728.804 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal;
  - aprovação do Estatuto Social da companhia; e
  - demais providências societárias correlatas.

**(b) Incorporação da Nevada Shopping Centers S.A. pela Midway Shopping Center S.A.**

Na mesma data, 31 de janeiro de 2026, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária da Midway Shopping Center S.A., que aprovou:

- o Protocolo e Justificação de Incorporação da Nevada Shopping Centers S.A. pela Midway;
- a contratação e ratificação de laudo de avaliação do patrimônio líquido da Incorporada, elaborado pela Apsis Consultoria e Avaliações Ltda.;
- a efetiva incorporação da Nevada, com sua consequente extinção e sucessão universal pela Incorporadora;
- o cancelamento das ações da Nevada e emissão de ações da Midway em favor dos acionistas da Nevada, totalizando 98.378.427 novas ações;
- o aumento do capital social da Midway para R\$ 151.658.947,75, dividido em 200.797.217 ações ordinárias;
- a consolidação do Estatuto Social da Midway após a operação.

Conforme definido no Protocolo e Justificação, a nova estrutura acionária da Midway após a incorporação ficou assim distribuída, incluindo o FII:

- FII Ancar IC – Recebeu 8.698.323 ações ordinárias da Midway, passando a deter 4,07% do capital social;
- Midway Mall FII – 175.713.547 ações (82,24%);
- Vinci FII – 2.034.970 ações (0,95%);
- Gold Participações – 27.203.987 ações preferenciais (12,73%).

\* \* \*

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

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