

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

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

Demonstrações financeiras
Exercício findo em
31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultado	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC em 31 de dezembro de 2022 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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 propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 8)

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.858.824 mil, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em preços de transações similares recentes (inferiores a três meses) ou, quando não disponíveis, em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Em razão da relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

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

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

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.



Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2022, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à



capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 31 de março de 2023

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC
CNPJ nº 07.789.135./0001-27
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Circulante					
Disponibilidades		2	0,00%	110	0,01%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	5	6.488	0,39%	18.821	1,22%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	8.a	4.689	0,28%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.a	38.954	2,32%	38.162	2,48%
Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6.b	(22.099)	-1,32%	(20.913)	-1,36%
Impostos a compensar		116	0,01%	140	0,01%
Depósitos judiciais	18.b	-	0,00%	-	0,00%
Outros valores a receber	7	11.476	0,68%	5.258	0,34%
Despesas antecipadas		49	0,00%	95	0,01%
Total do ativo circulante		39.675	2,36%	41.673	2,70%
Não circulante					
Depósitos judiciais	18.b	8.917	0,53%	8.560	0,56%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Propriedades para investimento	8.b				
Imóveis acabados		780.056	46,50%	493.694	32,03%
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento		1.078.768	64,30%	1.037.491	67,31%
Total do ativo não circulante		1.867.741	111,33%	1.539.745	99,90%
Total do ativo		1.907.416	113,70%	1.581.418	102,61%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	36.087	2,15%	25.405	1,65%
Antecipações de clientes	12	465	0,03%	180	0,01%
Provisões e contas a pagar - circulante		293	0,02%	368	0,02%
Obrigações por aquisições de imóveis	10	17.679	1,05%	-	0,00%
Total do passivo circulante		54.524	3,25%	25.953	1,68%
Não circulante					
Antecipações de clientes	12	6.206	0,37%	7.813	0,51%
Obrigações por aquisições de imóveis - não circulante	10	163.821	9,77%	-	0,00%
Provisão para processos judiciais - Cíveis	18.a	290	0,02%	697	0,05%
Provisão para processos judiciais - Tributárias	18.b	4.971	0,30%	5.707	0,37%
Total do não circulante		175.288	10,45%	14.217	0,92%
Total do passivo		229.812	13,70%	40.170	2,61%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	14	330.121	19,68%	247.309	16,05%
Gastos com colocação de cotas		(102)	-0,01%	(102)	-0,01%
Reserva de contingência		22.905	1,37%	15.757	1,02%
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		1.078.768	64,30%	1.037.491	67,31%
Lucros acumulados		245.912	14,66%	240.793	15,62%
Total do patrimônio líquido		1.677.604	100,00%	1.541.248	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.907.416	113,70%	1.581.418	102,61%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ nº 07.789.135/0001-27

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

Demonstração do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

	Nota explicativa	2022	2021
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis - mínimos		96.724	87.280
Receitas de aluguéis - percentuais		4.175	3.086
Receitas de estacionamento		9.914	5.865
Receitas de mall		5.369	4.748
Receitas de box		665	623
Receitas de merchandising		1.916	2.242
Receitas de painel		2.179	1.626
Receitas de quiosque		11.689	8.354
Receitas de "res sperata"		2.761	3.028
Receitas de taxa de transferência		197	119
Receitas de taxa de adesão		4	-
Receitas de recuperação de rendas		7.226	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		2.219	774
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		513	6.485
Descontos concedidos	16	(15.099)	(25.972)
Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário	8.a	112	-
Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6.b	441	239
Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa - implantação	6.b	(1.627)	-
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	8.b	41.277	23.526
		170.655	122.023
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	10 / 16	-	(79)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	10 / 16	-	(1.659)
		-	(1.738)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas dos empreendimentos	16	(15.632)	(14.035)
Despesas de condomínio	16	(7.316)	(7.925)
		(22.948)	(21.960)
Resultado líquido de propriedades para investimento		147.707	98.325
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.271	836
Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(736)	(236)
Outras despesas financeiras	16	(3)	(11)
		1.532	589
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com consultorias	16	(109)	(128)
Taxa de administração	9 / 16	(462)	(455)
Taxa de fiscalização - CVM	16	(57)	(68)
Passivos contingentes	18.a	407	(512)
Atualização de demandas judiciais	18.b	1.093	-
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(44)	(50)
		828	(1.213)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		150.067	97.701
Quantidade de cotas integralizadas	14	475.316	451.113
Lucro (prejuízo) por cota integralizada - R\$		315,7203	216,5777
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		3.529,4473	3.416,5453

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ nº 07.789.135/0001-27

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Custos de emissão de cotas	Reserva de contingências	Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2020		<u>247.309</u>	<u>(102)</u>	<u>-</u>	<u>1.013.965</u>	<u>231.508</u>	<u>1.492.680</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	97.701	97.701
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	8.b	-	-	-	23.526	(23.526)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	-	(49.133)	(49.133)
Reserva de contingências	14.2	-	-	15.757	-	(15.757)	-
Em 31 de dezembro de 2021		<u>247.309</u>	<u>(102)</u>	<u>15.757</u>	<u>1.037.491</u>	<u>240.793</u>	<u>1.541.248</u>
Cotas emitidas por incorporação da parcela cindida - 12/12/2022	22	82.812	-	-	-	-	82.812
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	150.067	150.067
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	8.b	-	-	-	41.277	(41.277)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	-	(96.523)	(96.523)
Reserva de contingências	14(b)	-	-	7.148	-	(7.148)	-
Em 31 de dezembro de 2022		<u>330.121</u>	<u>(102)</u>	<u>22.905</u>	<u>1.078.768</u>	<u>245.912</u>	<u>1.677.604</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC

CNPJ nº 07.789.135/0001-27

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

	Nota explicativa	2022	2021
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		150.067	97.701
Ajustes de reconciliação			
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento	8.b	(41.277)	(23.526)
Ajuste de provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6.b	1.186	(239)
Lucro líquido ajustado do exercício		109.976	73.936
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Variação cotas de fundos de investimento renda fixa		12.333	(3.369)
Variação cotas de fundos de investimento imobiliário		(4.689)	-
Variação aluguéis a receber		(792)	(326)
Variação impostos a compensar		24	43
Variação outros valores a receber		(6.218)	4.257
Variação despesas antecipadas		46	(59)
Variação outros créditos		-	1
Variação depósitos judiciais		(357)	-
Variação antecipação de clientes		(1.322)	(1.272)
Variação contas a pagar		(75)	(15.294)
Variação de provisão para processos judiciais - Cíveis		(407)	512
Variação de provisão para processos judiciais - Tributárias		(736)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		107.783	58.429
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Variação cotas de fundos de investimento		-	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento			
Resgate de cotas de fundos de investimento			
Rendimento de cotas de fundos de investimento		-	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Minas Shopping	8.b	(81.255)	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Nova Iguaçu Shopping	8.b	(7.034)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	8.b	(16.573)	(7.394)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		(104.862)	(7.394)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos			
Pagamento de amortização do principal por obrigações de captação de recursos			
Variação de obrigações na aquisição de imóveis			
Cotas emitidas por incorporação	22.e	82.812	-
Amortização de obrigações na aquisição de imóveis		-	(11.227)
Juros de obrigações na aquisição de imóveis		-	958
Compensação de Imposto de Renda - Exercícios anteriores		-	-
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(85.841)	(40.657)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(3.029)	(50.926)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(108)	109
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		110	1
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		2	110

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), por meio do código “ANCR11B”. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, ocorreram as seguintes negociações com o referido código.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está demonstrado a seguir:

Mês	2022		2021	
	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento (em reais - R\$)	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento (em reais - R\$)
Janeiro	1	3.409,240450	5	3.304,019309
Fevereiro	-	3.411,207900	-	3.321,119090
Março	-	3.403,435616	-	3.323,521691
Abril	-	3.403,244038	1	3.327,754639
Maio	-	3.407,268081	-	3.330,332318
Junho	-	3.406,125943	-	3.372,710294
Julho	-	3.407,783386	-	3.368,537205
Agosto	-	3.426,656169	-	3.362,141860
Setembro	-	3.422,022531	1	3.359,892982
Outubro	1	3.422,426702	-	3.359,752343
Novembro	-	3.420,526363	-	3.361,798334
Dezembro	-	3.529,446962	-	3.416,544731
Total	2		7	-

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

Aprovação das demonstrações financeiras

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 31 de março de 2023.

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 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.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas contábeis e exerce julgamentos com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados obtidos. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis no mercado, por exemplo, em bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.5, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido por meio de laudos de avaliação elaborados por empresa de avaliação independente com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e principais premissas utilizadas na avaliação do valor justo estão descritas na nota explicativa nº 8.
- (iii) Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa: Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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%

Prazos	Perda esperada (%)
Vencidos entre 181 e 210 dias	100%
Vencidos entre 211 e 365 dias	100%
Vencidos acima de 365 dias	100%

4 Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

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

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas emitidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

b. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, ou (ii) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (ii) a liquidação do Fundo ou, ainda, (ii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impediam qualquer previsão quanto ao seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação desses ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora/ Gestora acredita que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados à pandemia do COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgãos governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País, e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: taxas de juros; controles cambiais e restrições a remessas de recursos para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem; e surtos epidemiológicos.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos mercados brasileiros de valores mobiliários e imobiliário. Desta forma, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

c. *Risco de alteração nos mercados de outros países*

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

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

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

Distribuição de rendimentos

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

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

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

e. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas aos FII estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

f. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao regulamento do Fundo. Em caso de redução do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

b. *Risco de desvalorização dos imóveis*

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se limitar não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas do Fundo.

c. *Riscos relativos às receitas mais relevantes*

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receita. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo.
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: existe a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem em sua totalidade, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Cabe destacar ainda que, conforme dispõe o Art. 51 da Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”), “nas locações de imóveis não residenciais”, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
 - i. o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
 - ii. o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; e
 - iii. o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão solicitar a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do valor do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas.

d. *Risco de alterações na Lei do Inquilinato*

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

e. *Risco de desapropriação dos imóveis*

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

4.3 Riscos relativos ao Fundo

a. *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

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

b. *Desempenho passado*

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

c. *Risco tributário*

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

Ainda de acordo com a referida lei, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuições ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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

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

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

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

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

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

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

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as aplicações financeiras de natureza não imobiliária estão representadas por cotas de fundos de investimento em renda fixa, como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Trend DI Simples FIRF ^(a)	-	16.280
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI ^(b)	6.488	2.541
Total	<u>6.488</u>	<u>18.821</u>

- (a) Cotas do Trend DI Simples FIRF, cuja administração é realizada pela XP Investimentos CCTVM S.A. O fundo investido tem como objetivo acompanhar a variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), mediante investimentos em ativos financeiros de renda fixa e/ou cotas de fundos de investimento que tenham como principal fator de risco a variação da taxa de juros doméstica e/ou índices de preços, desde que respeitados os limites e regras impostos pela legislação e regulamentação vigentes. Não há carência para solicitações de resgates, ou seja, o fundo investido oferece liquidez imediata.
- (b) 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

a. 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 2022 e 2021, os valores que compõem o Contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	16.773	16.653
Vencidos até 30 dias	462	666
Vencidos entre 31 e 60 dias	382	864
Vencidos entre 61 e 90 dias	193	309
Vencidos entre 91 e 120 dias	249	701
Vencidos entre 121 e 150 dias	311	592
Vencidos entre 151 e 180 dias	235	534
Vencidos entre 181 e 210 dias	273	579
Vencidos entre 211 e 365 dias	2.042	3.757
Vencidos acima de 365 dias	<u>18.034</u>	<u>13.507</u>
Total	<u>38.954</u>	<u>38.162</u>

b. Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores que compõem a provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa apresentam os vencimentos a seguir. A provisão foi calculada conforme tabela divulgada na nota explicativa nº 3.9, definida pela Administradora de acordo com o histórico de recuperabilidade dos aluguéis do Grupo Ancar.

Prazos – 2022	Perda esperada (%)	Valor total da perda esperada
A vencer	3,34%	(529)
Vencidos entre 0 e 30 dias	40,19%	(186)
Vencidos entre 31 e 60 dias	59,90%	(229)
Vencidos entre 61 e 90 dias	77,13%	(149)
Vencidos entre 91 e 120 dias	78,93%	(196)
Vencidos entre 121 e 150 dias	80,30%	(250)
Vencidos entre 151 e 180 dias	90,22%	(212)
Vencidos entre 181 e 210 dias	100%	(273)
Vencidos entre 211 e 365 dias	100%	(2.041)
Vencidos acima de 365 dias	100%	(18.034)
Total		(22.099)

Prazos – 2021	Perda esperada (%)	Valor total da perda esperada
A vencer	3,34%	(533)
Vencidos entre 0 e 30 dias	40,19%	(268)
Vencidos entre 31 e 60 dias	59,90%	(517)
Vencidos entre 61 e 90 dias	77,13%	(239)
Vencidos entre 91 e 120 dias	78,93%	(554)
Vencidos entre 121 e 150 dias	80,30%	(476)
Vencidos entre 151 e 180 dias	90,22%	(482)
Vencidos entre 181 e 210 dias	100%	(579)
Vencidos entre 211 e 365 dias	100%	(3.757)
Vencidos acima de 365 dias	100%	(13.508)
Total		(20.913)

A movimentação da provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

	2022	2021
Saldo no início do exercício	20.913	21.152
Constituição da provisão	-	-
Implantação saldo provisão – Ativos adquiridos em 2022	1.627	-
Reversão da provisão	(441)	(239)
Saldo no final do exercício	22.099	20.913

7 Outros valores a receber - Empreendedor

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores que compõem o saldo de “Outros valores a receber” referem-se aos aluguéis que as administradoras dos empreendimentos (shopping centers) têm a repassar ao Fundo, e estão representados da seguinte forma:

Empreendimento	31/12/2022	31/12/2021
Botafogo Praia Shopping	5.226	2.078
Conjunto Nacional Brasília	3.247	3.183
Center Vale Shopping	(19)	(3)
Minas Shopping	23	-
Shopping Nova Iguaçu	2.998	-
Total	<u>11.476</u>	<u>5.258</u>

8 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento imobiliário

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	(R\$)	Quant. de cotas detidas	(R\$)	Quant. de cotas detidas
Cotas de fundos de investimento				
Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII (“VISC11”)	4.689	44.143	-	-
Total	4.689	44.143	-	-

Cotas do Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII (“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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo obteve uma receita de R\$112 referente às aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía posição e resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

b. Propriedades para investimento

Posição

As propriedades para investimento estão representadas por:

Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2022	Valor justo 31/12/2021
1. Corresponde à 57% do Conjunto Nacional Brasília (“CNB”), localizado no setor SDN, Conjunto A, T119 - Asa Norte – Brasília (DF), com uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 37.943m². 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).	752.400	722.760
2. Corresponde à 100% da loja C&A Modas, localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).	37.900	36.600
3. Corresponde à 100% da loja Drogasil, localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).	10.800	10.900
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 90.559m² de área construída e 49.306m² de ABL, inscrito na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o nº 30.071.0001.95/8.	382.500	357.000
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 15.518m², 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.	405.435	403.925
6. Corresponde à 9,1393% do Minas Shopping, adquirido em 12/12/2022, localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais.	81.255	-
7. Corresponde à 44% do Shopping Nova Iguaçu, adquirido em 29/12/2022, localizado em Nova Iguaçu, Rio de Janeiro., composto pelas matrículas 50.232 e 50.605 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu.	188.534	-
Total	1.858.824	1.531.185

Movimentação

Em 12 de dezembro de 2022 foi divulgado Fato Relevante, comunicando a conclusão da compra de fração imobiliária de 9,1393% do **Minas Shopping**, localizado Belo Horizonte, Minas Gerais. O valor total de R\$ 78.235, integralmente pago na mesma data, após o recebimento do recurso recebido pela incorporação da parcela cindida do Ancar FIP. Além do valor contratual, o Fundo incorreu em gastos para obtenção da propriedade do ativo no valor total de R\$3.020, resultando no custo total de aquisição de R\$ 81.255.

Em 29 de dezembro de 2022 foi divulgado Fato Relevante, comunicando aos Cotistas e ao mercado em geral que, naquela data, o Fundo celebrou com a CB SHOPPING S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.702.176/0001-25, compromisso de aquisição irrevogável e irretratável por meio do qual adquiriu participação de 44% do empreendimento designado “**Shopping Nova Iguaçu**”, no valor correspondente a R\$ 188.500, com pagamento a prazo, conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo convocada em 28 de dezembro de 2022 e realizada em 12 de janeiro de 2023. Além do valor contratual, o Fundo incorreu em gastos para obtenção da propriedade do ativo no valor total de R\$34, resultando no custo total de aquisição de R\$ 188.534.

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

Saldo em 31/12/2020	1.500.265
Gastos capitalizados ao valor contábil (*)	7.394
Ajustes de avaliação a valor justo	<u>23.526</u>
Saldo em 31/12/2021	<u><u>1.531.185</u></u>
Aquisições de propriedades para investimento	269.789
Gastos capitalizados ao valor contábil (*)	16.573
Ajustes de avaliação a valor justo	<u>41.277</u>
Saldo em 31/12/2022	1.858.824

(*) Refere-se a benfeitorias, obras em andamento e custas cartorárias.

Valor justo

Em 31 de dezembro de 2022, devido à proximidade dos eventos de aquisição, os empreendimentos Minas Shopping e Shopping Nova Iguaçu estavam avaliados pelos valores dos seus respectivos contratos de aquisição, acrescidos dos custos necessários para obtenção das suas propriedades. A Administração entende que esses valores são a melhor estimativa dos valores justos dos dois empreendimentos em 31 de dezembro de 2022.

Os valores justos correspondentes às demais propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa de avaliação independente Capright, datados de dezembro de 2022, e aprovados pela Administradora. Os referidos laudos foram elaborados por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de receitas de aluguéis, modelo de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos empreendimentos na data base das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

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

Seguros

Em 31 de dezembro de 2022, os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados em relação aos riscos e montantes máximos de cobertura apresentados a seguir:

Empreendimento	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Conjunto Nacional de Brasília	Danos materiais (*)	477.168
Center Vale Shopping	Danos materiais (*)	424.384
Botafogo Praia Shopping	Danos materiais (*)	234.303
Minas Shopping	Danos materiais (**)	598.806
Shopping Nova Iguaçu	Danos materiais (*)	415.915
		2.150.576

(*) Danos materiais – inclusive e não se limitando à incêndio (inclusive decorrente de tumultos), raio e explosão e implosão de qualquer natureza, desentulho, fumaça, queda de aeronaves, remoção de destroços e salvamento, sublimite no montante de R\$1.000.000 para danos ao conteúdo das lojas em decorrência de incêndio e danos por água, lucros cessantes - lucro bruto (decorrente da cobertura básica) - PI: 24 meses, anúncios/letreiros luminosos (totens), danos elétricos, derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers) e rede de hidrantes, despesas extraordinárias, equipamentos eletrônicos - sem roubo, equipamentos estacionários, móveis, erros e omissões, fidelidade, honorários de peritos, inclusão, exclusão de bens locais e alterações de valores em risco, pequenas obras de engenharia, quebra de máquinas (DM), roubo e furto qualificado de bens e valores nas dependências do segurado, roubo e furto qualificado de valores em trânsito fora do estabelecimento, impedimentos de acesso e interrupção de fornecimento de utilidades.

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

9 Encargos e taxa de administração

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram reconhecidos os valores da despesa de taxa de administração nos montantes de R\$462 e de R\$455, respectivamente, 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.

10 Obrigações por aquisição de imóveis

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 irretratável 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 realizado pelo Fundo em 29 de dezembro de 2022;
- (iv) **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;
- (v) **Reversão de saldo: R\$ 344**, correspondente ao saldo da conta corrente no término do exercício de 31 de dezembro de 2022, conforme cláusula contratual;
- (vi) **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.
- (vii) **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 2022 e 2021, o saldo de “Obrigações por aquisição de imóveis” está representado da seguinte forma:

	31/12/2022	31/12/2021
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	17.679	--
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	<u>163.821</u>	<u>-</u>
Total	<u>181.500</u>	<u>-</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu resultado com juros e atualização monetária, no montante de R\$1.738, referente a obrigação anterior, assumida em 28 de janeiro de 2009, para aquisição dos empreendimentos Center Vale Shopping e Botafogo Praia Shopping. O montante das amortizações pagas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$11.227. As parcelas foram integralmente pagas pelo Fundo, até o vencimento final em 28 de janeiro de 2021.

11 Rendimentos a distribuir

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

recebidas/(pagas) posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/(pagas).

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	150.068	97.701
Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento (Nota 8)	(41.277)	(23.526)
Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (Nota 6.b)	1.185	(239)
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(144)	108
Valores a receber (repasse)	(6.218)	1.364
Outras adições (exclusões)	57	(248)
Amortização de principal e juros de financiamento de imóveis (Nota 10)	-	(10.270)
Rendimentos declarados	103.671	64.890
Constituição de reserva para contingências	(7.148)	(15.757)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas	(7.148)	(15.757)
Base para rendimentos do exercício	96.523	49.133
Rendimentos do exercício a distribuir – passivo circulante	(36.087)	(25.405)
Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior	25.405	16.928
Rendimentos líquidos pagos no exercício	85.841	40.656
Rendimentos do exercício a pagar	36.087	25.405
% do resultado do exercício distribuído (conforme base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	93,11%	75,72%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	7.148	15.757

12 Antecipação de clientes

Em 31 de dezembro de 2022, é composto pela comercialização de pontos (*res sperata*) à apropriar no montante de R\$6.671 (2021 – R\$7.993), sendo R\$465 registrados no passivo circulante (2021 - R\$180), 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 12 de dezembro de 2022 não havia saldo no em outras contas a pagar – não circulante.

14 Patrimônio líquido

a. Quantidade de cotas

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo, após a incorporação da parcela cindida (nota explicativa nº 22) era composto por 475.316 cotas.

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo era composto por 451.113 cotas.

b. Reserva de contingência

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de julho de 2021, foi deliberada a retenção, em caráter excepcional, da distribuição de rendimentos dos resultados obtidos pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos períodos de três e seis meses findos em 31 de março e 30 de junho de 2021, respectivamente. Com a deliberação, o Fundo registrou saldo de reserva de contingência de R\$ 15.757 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou a retenção de R\$ 7.148, referente ao resultado obtido pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos períodos de findos em 30 de junho de 2022, correspondente a 14% (quatorze por cento) do resultado apurado pelo regime caixa do Fundo, para cobrir pagamentos de CAPEX.

15 Retorno sobre o patrimônio líquido

No exercício de 31 de dezembro de 2022, o retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado com base no lucro líquido sobre o saldo do patrimônio líquido no início do exercício foi de 8,95% (2021 – 6,55% negativo).

16 Encargos debitados ao Fundo

	2022		2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	15.099	0,97%	25.972	1,72%
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	79	0,01%
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	1.659	0,11%
Despesas administrativas dos empreendimentos	15.632	1,01%	14.035	0,93%
Despesas de condomínio	7.316	0,47%	7.925	0,52%
Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa	736	0,05%	236	0,02%
Outras despesas financeiras	3	0,00%	11	-
Despesa de consultoria	109	0,01%	128	0,01%
Taxa de administração	462	0,03%	455	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	57	0,00%	68	-
Passivo contingentes	(407)	-0,03%	512	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	44	0,00%	50	-
	39.051	2,51%	51.130	3,38%
Patrimônio líquido médio	1.551.030		1.511.534	

17 Tributação

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

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

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

18 Demandas judiciais

a. Causas cíveis

O Fundo é réu em processos nas esferas cível e tributária, relacionados, principalmente, a discussões sobre os valores de aluguéis, e baseado na opinião da Administração e de seus assessores legais externos, as probabilidades de perda desses processos foram avaliadas como provável e possível. Em 31 de dezembro de 2022, o valor envolvido nos processos com probabilidade de perda provável para o Fundo monta a R\$290 (R\$657 em 31 de dezembro de 2021) e R\$10.634 para as causas com probabilidade de perda possível (R\$3.986 em 31 de dezembro de 2021). No em 31 de dezembro de 2022, para o saldo dos processos com probabilidade de perda provável foi reconhecido no resultado uma reversão de provisão no valor de R\$407.

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.

Destes valores, o montante de R\$956, que foi depositado em juízo, foi pago pelos locatários e está registrado na rubrica “Provisões e contas a pagar - não circulante”. Em virtude desta notificação, foi constituída provisão para passivos contingentes, no montante de R\$5.069, que se encontra registrada na rubrica “Provisão para processos judiciais - Tributárias”, no passivo não circulante.

Os processos nº 0079711-03.2010.8.19.0001 e nº 0353562-57.2011.8.19.0001, referentes ao IPTU do ano-calendário 2010 transitaram em julgado, razão pela qual os assessores legais externos do Fundo não atribuíram classificação quanto à probabilidade de perda dos processos. Em dezembro de 2022 e 2021, o valor atualizado do depósito judicial era de R\$13.615 e de R\$10.081, respectivamente, cabendo ao Fundo o saldo atualizado a receber referente a este depósito no montante de R\$3.946 (R\$2.921 em 31 de dezembro de 2021), como demonstrado nos quadros abaixo.

O processo nº 0353562-57.2011.8.19.0001, referente ao IPTU dos anos-calendário 2009 e 2011 foi classificado pelos assessores legais externos do Fundo com probabilidade de perda possível. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor atualizado do depósito judicial era de R\$14.582 e de R\$19.401, respectivamente, cabendo ao Fundo o saldo atualizado a receber referente a este depósito no montante de R\$4.971 (R\$7.615 em 31 de dezembro de 2021), com provisão no mesmo valor, como demonstrado nos quadros abaixo.

Em dezembro de 2022 e 2021, os saldos atualizados do ativo e do passivo referentes a estes processos eram de:

Ativo - Depósitos judiciais

Ano	31/12/2021					31/12/2022				
	Saldo inicial	Ativo – “Depósitos judiciais”	Valores atualizados dos processos (100%)	% Fundo (*)	Resultado – “Atualização de depósitos judiciais” (**)	Ativo – “Depósitos judiciais”	Valores atualizados dos processos (100%)	% Fundo (*)	Resultado – “Atualização de depósitos judiciais” (**)	
2010	1.864	10.081	28,98%	2.921	68	13.615	28,98%	3.946	1.025	
2009	2.769	9.308	51%	4.747	1.843	3.663	51%	1.868	(2.879)	
2011	1.632	10.093	28,42%	2.868	65	10.919	28,42%	3.103	235	
	6.265	29.482		10.536	1.976	28.197		8.917	(1.619)	

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

Passivo – Provisão para processos judiciais – Tributárias

Ano	Saldo inicial		31/12/2021		31/12/2022	
	Passivo	“Provisões e contas a pagar – longo prazo”	Passivo	Resultado – “Atualização demandas judiciais” (**)	Passivo	Resultado – “Atualização demandas judiciais” (**)
2010	(1.573)	(600)	-	-	-	-
2009	(1.864)	(356)	(4.747)	(1.843)	(1.868)	2.879
2011	(1.632)	-	(2.868)	(65)	(3.103)	(235)
	(5.069)	(956)	(7.615)	(1.908)	(4.971)	2.644

(**) Em 31 de dezembro de 2021, os saldos dos Depósitos Judiciais e de suas respectivas provisões não foram atualizados no balanço patrimonial do Fundo. Caso tivessem sido atualizados, haveria um impacto positivo no montante de R\$68 no patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor líquido das atualizações do ativo e passivo dos depósitos e suas respectivas provisões.

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos dos Depósitos Judiciais e de suas respectivas provisões foram atualizados no balanço patrimonial do Fundo, com impacto positivo de R\$1.093, correspondente ao valor líquido das atualizações do ativo e passivo dos depósitos e suas respectivas provisões dos exercícios de 2021 e 2022.

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo realizou transações com a Administradora, que estão descritas em maiores detalhes na nota explicativa nº 9.

	2022	2021
Despesa com taxa de administração (Notas 9/16)	462	455

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 2022 e 2021:

2022				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (Nota 5)	-	6.488	-	6.488
Cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 8.a)	4.689	-	-	4.689
Propriedades para investimento (Nota 8.b)	-	-	1.858.824	1.858.824
Total dos ativos	4.689	6.488	1.858.824	1.870.001

2021				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (Nota 5)	-	18.821	-	18.821
Propriedades para investimento (Nota 8.b)	-	-	1.531.185	1.531.185
Total dos ativos	-	18.821	1.531.185	1.550.006

22 Atos societários do Fundo

- Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 18 de junho de 2021, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.
- Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de julho de 2021, foi deliberada a retenção, em caráter excepcional, da distribuição de rendimentos dos resultados obtidos pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos períodos de três e seis meses findos em 31 de março e 30 de junho de 2021, respectivamente.
- Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 2 de maio de 2022, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 11 de julho de 2022, foi deliberada pela eleição de membro do Comitê de Investimento e seu respectivo suplente.

- (e) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 14 de novembro de 2022, foi deliberada a incorporação, pelo Fundo, de parcela cindida do ANCAR IVANHOE SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.861.074/0001-88 (“ANCAR FIP” e/ou “Fundo Cindido”), administrado pelo Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55, realizada no fechamento de 12 de dezembro de 2022.

O saldo dos ativos e passivos do Fundo Cindido, em 12 de dezembro de 2022, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se seguem:

Disponibilidades	78.235
44.143 cotas do Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário – FII (VISC11)	<u>4.577</u>
Patrimônio líquido cindido	<u>82.812</u>

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, em 9 de julho de 2021, como se seguem:

Valor incorporado (R\$ mil)	82.812
Quantidade de cotas resgatadas por cisão do Ancar FIP	81.733.811,67
Valor da cota do Ancar FIP – Fundo Cindido (R\$)	1,013185
Valor da cota do Fundo (R\$)	3.421,489630
Quantidade de cotas atribuída aos cotistas do Fundo Incorporador da parcela cindida	24.203,35

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

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

24 Política de divulgação das informações

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

25 Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2024.

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

26 Eventos subsequentes

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

* * *

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

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