

# Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC

CNPJ 07.789.135/0001-27

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

**Demonstrações financeiras**

**Exercício findo em**

**31 de dezembro de 2024 e 2023**

# Conteúdo

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



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

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Cotistas 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 2024 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, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ancar IC em 31 de dezembro de 2024 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 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante R\$ 2.451.418 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas e dados tais como taxa de ocupação e taxa de desconto. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados 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:

- 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 2024.

### **Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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



### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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 2025

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

Carlos José Aragão Lopes  
Contador CRC RJ-109341/O-5

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 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

| Ativo                                                                                      | Nota explicativa | 31/12/2024       | % sobre o patrimônio líquido | 31/12/2023       | % sobre o patrimônio líquido |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|
| <b>Circulante</b>                                                                          |                  |                  |                              |                  |                              |
| Disponibilidades                                                                           |                  | 1.688            | 0,06%                        | 36.647           | 1,27%                        |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>                                      |                  |                  |                              |                  |                              |
| Cotas de fundos de investimento em renda fixa                                              | 5                | 37.866           | 1,31%                        | 24.349           | 0,84%                        |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                          |                  |                  |                              |                  |                              |
| Cotas de fundos de inestimento imobiliário                                                 | 8.1              | 293.075          | 10,14%                       | 277.498          | 9,61%                        |
| <b>Contas a receber</b>                                                                    |                  |                  |                              |                  |                              |
| Aluguéis a receber                                                                         | 6.1              | 63.174           | 2,19%                        | 43.319           | 1,50%                        |
| Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa                          | 6.2              | (37.633)         | -1,30%                       | (23.806)         | -0,82%                       |
| Impostos a compensar                                                                       |                  | 163              | 0,01%                        | 286              | 0,01%                        |
| Outros valores a receber - Empreendedor                                                    | 7.1              | 8.769            | 0,30%                        | 8.905            | 0,31%                        |
| Dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber                        |                  | 35               | 0,00%                        | -                | 0,00%                        |
| Outros valores a receber - Earn Out                                                        | 7.2              | -                | 0,00%                        | 80.240           | 2,78%                        |
| Despesas antecipadas                                                                       |                  | 61               | 0,00%                        | 39               | 0,00%                        |
| <b>Total do ativo circulante</b>                                                           |                  | <b>367.198</b>   | <b>12,71%</b>                | <b>447.477</b>   | <b>15,49%</b>                |
| <b>Não circulante</b>                                                                      |                  |                  |                              |                  |                              |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                          |                  |                  |                              |                  |                              |
| <b>Propriedades para investimento</b>                                                      |                  |                  |                              |                  |                              |
| Imóveis acabados                                                                           | 8.2              | 1.192.799        | 41,29%                       | 828.356          | 28,67%                       |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento                        |                  | 1.258.619        | 43,57%                       | 1.148.036        | 39,74%                       |
| <b>Companhia de capital fechado</b>                                                        |                  |                  |                              |                  |                              |
| CE Shopping S.A.                                                                           | 8.3              | 189.417          | 6,56%                        | 525.678          | 18,20%                       |
| Botafogo Participações Ltda.                                                               | 8.3              | 154.011          | 5,33%                        | 158.960          | 5,50%                        |
| SPE Mônaco S.A.                                                                            | 8.3              | 3.293            | 0,11%                        | 128.293          | 4,44%                        |
| Redução de capital a receber - CE Shopping S.A.                                            | 8.3              | 333.705          | 11,55%                       | -                | 0,00%                        |
| Depósitos judiciais                                                                        | 18.b             | 15.850           | 0,55%                        | 11.606           | 0,40%                        |
| <b>Total do ativo não circulante</b>                                                       |                  | <b>3.147.694</b> | <b>108,95%</b>               | <b>2.800.929</b> | <b>96,95%</b>                |
| <b>Total do ativo</b>                                                                      |                  | <b>3.514.892</b> | <b>121,66%</b>               | <b>3.248.406</b> | <b>112,44%</b>               |
| <b>Passivo</b>                                                                             |                  |                  |                              |                  |                              |
| <b>Circulante</b>                                                                          |                  |                  |                              |                  |                              |
| Rendimentos a distribuir                                                                   | 11               | 73.167           | 2,53%                        | -                | 0,00%                        |
| Antecipações de clientes                                                                   | 12               | 2.068            | 0,07%                        | 574              | 0,02%                        |
| Provisões e contas a pagar - circulante                                                    |                  | 204              | 0,01%                        | 213              | 0,01%                        |
| Obrigações por aquisições de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII Nova Iguaçu | 9.1              | -                | 0,00%                        | 114.620          | 3,97%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - Nova Iguaçu Shopping                                | 9.2              | 18.089           | 0,63%                        | 18.089           | 0,63%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - North Shopping Fortaleza                            | 9.5              | 302.286          | 10,46%                       | -                | 0,00%                        |
| Obrigações por aquisições de companhias fechadas - Botafogo Participações S.A.             | 9.4              | -                | 0,00%                        | 46.230           | 1,60%                        |
| <b>Total do passivo circulante</b>                                                         |                  | <b>395.814</b>   | <b>13,70%</b>                | <b>179.726</b>   | <b>6,22%</b>                 |
| <b>Não circulante</b>                                                                      |                  |                  |                              |                  |                              |
| Antecipações de clientes                                                                   | 12               | 7.881            | 0,27%                        | 6.124            | 0,21%                        |
| Provisões e contas a pagar - não circulante                                                | 13               | -                | 0,00%                        | -                | 0,00%                        |
| Obrigações por captação de recursos                                                        | 10               | -                | 0,00%                        | -                | 0,00%                        |
| Obrigações por aquisições de imóveis - não circulante - Nova Iguaçu Shopping               | 9.2              | 168.298          | 5,83%                        | 167.040          | 5,78%                        |
| Provisão para processos judiciais - Cíveis                                                 | 18.a             | 1.089            | 0,04%                        | 1.148            | 0,04%                        |
| Provisão para processos judiciais - Tributárias                                            | 18.b             | 10.000           | 0,35%                        | 5.327            | 0,18%                        |
| <b>Total do não circulante</b>                                                             |                  | <b>187.268</b>   | <b>6,48%</b>                 | <b>179.639</b>   | <b>6,22%</b>                 |
| <b>Total do passivo</b>                                                                    |                  | <b>583.082</b>   | <b>20,18%</b>                | <b>359.365</b>   | <b>12,44%</b>                |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                                                  |                  |                  |                              |                  |                              |
| Cotas integralizadas                                                                       | 14               | 1.132.504        | 39,20%                       | 1.132.504        | 39,20%                       |
| Gastos com colocação de cotas                                                              |                  | (102)            | 0,00%                        | (102)            | 0,00%                        |
| Reserva de contingência                                                                    |                  | 165.704          | 5,74%                        | 199.636          | 6,91%                        |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento                                     |                  | 1.326.359        | 45,91%                       | 1.215.777        | 42,08%                       |
| Lucros acumulados                                                                          |                  | 307.345          | 10,64%                       | 341.226          | 11,81%                       |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                                                         |                  | <b>2.931.810</b> | <b>101,48%</b>               | <b>2.889.041</b> | <b>100,00%</b>               |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>                                            |                  | <b>3.514.892</b> | <b>121,66%</b>               | <b>3.248.406</b> | <b>112,44%</b>               |

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.)

Demonstrações dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

|                                                                                                 | 2024              | 2023            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário</b>                                 |                   |                 |
| Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário                                         | 15.577            | 53.306          |
| Dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário                                       | 28.001            | 462             |
| <b>Resultado líquido de cotas de fundos de investimento imobiliário</b>                         | <b>43.578</b>     | <b>53.768</b>   |
| <b>Resultado de propriedades para investimento</b>                                              |                   |                 |
| Receitas de aluguéis - mínimos                                                                  | 130.442           | 114.593         |
| Receitas de aluguéis - percentuais                                                              | 13.521            | 8.540           |
| Receitas de estacionamento                                                                      | 24.461            | 18.295          |
| Receitas de mall                                                                                | 5.645             | 5.677           |
| Receitas de box                                                                                 | 1.203             | 836             |
| Receitas de merchandising                                                                       | 5.435             | 2.956           |
| Receitas de painel                                                                              | 1.582             | 1.728           |
| Receitas de quiosque                                                                            | 15.811            | 12.496          |
| Receitas de "res sperata"                                                                       | 2.100             | 2.440           |
| Receitas de taxa de transferência                                                               | 340               | 251             |
| Receitas de taxa de adesão                                                                      | 28                | -               |
| Receitas de recuperação de rendas                                                               | 3                 | 1.410           |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                                                        | 3.390             | 1.396           |
| Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento                                    | 2.236             | 1.667           |
| Descontos concedidos                                                                            | (5.449)           | (6.013)         |
| Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa                               | (203)             | (2.038)         |
| Provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa - implantação                 | -                 | -               |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento                             | 110.582           | 137.009         |
| Resultado na venda de propriedade para investimentos                                            | -                 | 4.712           |
|                                                                                                 | <b>311.127</b>    | <b>305.955</b>  |
| <b>Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis</b> |                   |                 |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis                                        | (20.499)          | (23.145)        |
|                                                                                                 | <b>(20.499)</b>   | <b>(23.145)</b> |
| <b>Despesas de propriedades para investimento</b>                                               |                   |                 |
| Despesas administrativas dos empreendimentos                                                    | (28.110)          | (25.060)        |
| Despesas de condomínio                                                                          | (6.068)           | (6.943)         |
|                                                                                                 | <b>(34.178)</b>   | <b>(32.003)</b> |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                                      | <b>256.450</b>    | <b>250.807</b>  |
| <b>Resultado de companhias de capital fechado</b>                                               |                   |                 |
| Ajuste de avaliação a valor justo de companhias de capital fechado                              | (82.361)          | 95.557          |
| Dividendos de companhias de capital fechado                                                     | 12.890            | 4.776           |
| <b>Resultado líquido de companhias de capital fechado</b>                                       | <b>(69.471)</b>   | <b>100.333</b>  |
| <b>Resultado com outros ativos financeiros</b>                                                  |                   |                 |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                                        | 4.315             | 1.981           |
| Resultado com operações compromissadas                                                          | 1                 | -               |
| Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa                                    | (1.458)           | (426)           |
| Outras despesas financeiras                                                                     | (11)              | (9)             |
|                                                                                                 | <b>2.847</b>      | <b>1.546</b>    |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                                         |                   |                 |
| Despesas com consultorias                                                                       | -                 | (144)           |
| Taxa de administração                                                                           | (870)             | (519)           |
| Taxa de fiscalização - CVM                                                                      | (56)              | (57)            |
| Passivos contingentes                                                                           | 401               | (3.372)         |
| Atualização de demandas judiciais                                                               | (1.531)           | 634             |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                                         | (216)             | (29)            |
|                                                                                                 | <b>(2.272)</b>    | <b>(3.487)</b>  |
| <b>Lucro líquido dos exercícios</b>                                                             | <b>231.132</b>    | <b>402.967</b>  |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                                       | <b>26.735.046</b> | <b>668.376</b>  |
| <b>Lucro por cota integralizada - R\$</b>                                                       | <b>8,6453</b>     | <b>602,9045</b> |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                                            | <b>108,0619</b>   | <b>0,0015</b>   |

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.)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

|                                                                     | Nota<br>explicativa | Cotas<br>integralizadas | Custos de<br>emissão<br>de cotas | Reserva de<br>contingências | Lucros<br>acumulados | Total do<br>patrimônio<br>líquido |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2022</b>                                    |                     | <u>330.121</u>          | <u>(102)</u>                     | <u>22.905</u>               | <u>245.912</u>       | <u>1.677.604</u>                  |
| Cotas emitidas por incorporação da parcela cindida - 24/10/2023     | 22                  | 161.465                 | -                                | -                           | -                    | 161.465                           |
| Cotas emitidas por incorporação da parcela cindida - 29/12/2023     | 22                  | 640.918                 | -                                | -                           | -                    | 640.918                           |
| Lucro líquido do exercício                                          |                     | -                       | -                                | -                           | 402.967              | 402.967                           |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento | 8.2                 | -                       | -                                | -                           | (137.009)            | -                                 |
| Rendimentos do exercício anterior não distribuídos                  | 14(b)               | -                       | -                                | -                           | 26.087               | 26.087                            |
| Rendimentos apropriados                                             | 11                  | -                       | -                                | -                           | (20.000)             | (20.000)                          |
| Reserva de contingências                                            | 14(b)               | -                       | -                                | 176.731                     | (176.731)            | -                                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>                                    |                     | <u>1.132.504</u>        | <u>(102)</u>                     | <u>199.636</u>              | <u>341.226</u>       | <u>2.889.041</u>                  |
| Lucro líquido do exercício                                          |                     | -                       | -                                | -                           | 231.132              | 231.132                           |
| Ajuste de exercícios anteriores                                     |                     | -                       | -                                | -                           | (196)                | (196)                             |
| Rendimentos apropriados                                             | 11                  | -                       | -                                | -                           | (188.167)            | (188.167)                         |
| Reversão de Reserva de contingências                                | 14(b)               | -                       | -                                | (33.932)                    | 33.932               | -                                 |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>                                    |                     | <u>1.132.504</u>        | <u>(102)</u>                     | <u>165.704</u>              | <u>307.345</u>       | <u>2.931.810</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 2024**

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

|                                                                                                           | Nota<br>explicativa | Nota<br>explicativa | 2023             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| <b>Lucro líquido dos exercícios</b>                                                                       |                     | <b>231.132</b>      | <b>402.967</b>   |
| <i>Ajustes de reconciliação</i>                                                                           |                     |                     |                  |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento                                       | 8.b                 | (110.582)           | (137.009)        |
| Ajuste de avaliação a valor justo de companhia de capital fechado                                         |                     | 82.361              | (95.557)         |
| Receitas de cotas de fundos de investimento imobiliário                                                   |                     | (15.577)            | (53.306)         |
| Ajuste de provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa                               | 6.2                 | 13.827              | 2.038            |
| Resultado na venda de propriedade para investimentos                                                      | 8.2                 | -                   | (4.712)          |
| Recebimento de ajuste de preço                                                                            |                     | (1.145)             | -                |
| Receitas de juros de valores a receber - FCI                                                              |                     | (133)               | -                |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis                                                  | 9.1 e 9.2           | 20.499              | 23.145           |
| <b>Lucro líquido ajustado dos exercícios</b>                                                              |                     | <b>220.382</b>      | <b>137.566</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                                         |                     |                     |                  |
| Variação cotas de fundos de investimento renda fixa                                                       |                     | (13.517)            | (17.861)         |
| Variação aluguéis a receber                                                                               |                     | (19.855)            | (4.365)          |
| Variação impostos a compensar                                                                             |                     | 123                 | (170)            |
| Variação outros valores a receber                                                                         |                     | 136                 | 2.571            |
| Variação dividendos de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber                              |                     | (35)                | -                |
| Variação despesas antecipadas                                                                             |                     | (22)                | 10               |
| Variação depósitos judiciais                                                                              |                     | (4.244)             | (2.689)          |
| Variação antecipação de clientes                                                                          |                     | 3.251               | 27               |
| Variação contas a pagar                                                                                   |                     | (9)                 | (80)             |
| Variação de provisão para processos judiciais - Cíveis                                                    |                     | (59)                | 858              |
| Variação de provisão para processos judiciais - Tributárias                                               |                     | 4.673               | 356              |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>                                                 |                     | <b>190.824</b>      | <b>116.223</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                                      |                     |                     |                  |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII Nova Iguaçu                                |                     | (116.429)           | (106.500)        |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) - Conjunto Nacional Brasília | 9.2                 | -                   | (38.677)         |
| Venda de imóveis para renda - Conjunto Nacional Brasília                                                  |                     | -                   | 88.894           |
| Recebimento de Redução de Capital - Companhia Investida - parcela correspondente à Disponibilidade        |                     | 5.653               | -                |
| Recebimento de Earn Out - Direito recebido na Incorporação do Ancar FIP                                   | 7.2                 | 80.373              | -                |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda                                                           | 8.2                 | (16.087)            | (26.390)         |
| Aquisição de ações de companhia de capital fechado - Botafogo Participações S.A.                          | 9.4                 | (46.553)            | (36.000)         |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>                               |                     | <b>(93.043)</b>     | <b>(118.673)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                                     |                     |                     |                  |
| Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis - Nova Iguaçu Shopping                                    | 9.1                 | (17.740)            | (17.905)         |
| Cotas emitidas por incorporação - parcela correspondente à Disponibilidade                                | 22.e                | -                   | 87.000           |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas                                                                  |                     | (115.000)           | (30.000)         |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>                                             |                     | <b>(132.740)</b>    | <b>39.095</b>    |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                                  |                     | <b>(34.959)</b>     | <b>36.645</b>    |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios</b>                                              |                     | <b>36.647</b>       | <b>2</b>         |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios</b>                                               |                     | <b>1.688</b>        | <b>36.647</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

### 1 Contexto operacional

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

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

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

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

O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), por meio do código “ANCR11”.

As negociações com o referido código e os preços de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão demonstrados a seguir:

|           | 2024                           |                                      | 2023                           |                                      |
|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Mês       | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento (em reais - R\$) | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento (em reais - R\$) |
| Janeiro   | -                              | 4.324,097945                         | -                              | 3.582,911237                         |
| Fevereiro | 1                              | 4.318,094776                         | -                              | 3.579,292371                         |
| Março     | 1                              | 4.319,357920                         | -                              | 3.578,287419                         |
| Abril     | -                              | 4.318,443241                         | -                              | 3.574,174018                         |
| Maio      | -                              | 4.328,624055                         | -                              | 3.590,779737                         |
| Junho (*) | 1                              | 109,662798                           | -                              | 3.590,592473                         |
| Julho     | 55                             | 109,370149                           | 2.515                          | 3.590,159394                         |
| Agosto    | 119                            | 108,084973                           | 2                              | 3.595,000227                         |
| Setembro  | 29                             | 109,370149                           | -                              | 3.596,8393,44                        |
| Outubro   | 41                             | 108,122528                           | 1                              | 3.598,408392                         |
| Novembro  | 47                             | 107,968560                           | 1                              | 3.590,671069                         |
| Dezembro  | 32                             | 109,661691                           | 9                              | 4.322,478288                         |
| Total     | 326                            |                                      | 2.528                          |                                      |

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

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

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

## 2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FII regulamentados pela Resolução CVM 175 e Instrução nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo encontrava-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/2011, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis

emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

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

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

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 31 de março de 2025.

### **3 Principais políticas contábeis**

#### **3.1 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

#### **3.2 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

#### **3.3 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **3.4 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal, dentro de 12 meses após o período de divulgação, ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### **3.5 Instrumentos financeiros**

##### ***Classificação dos instrumentos financeiros***

(i) **Data de reconhecimento**

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FII, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

***Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo***

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

i. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas divulgados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor

pelo qual o instrumento poderia ser comprado e vendido naquela data, por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

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

ii. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

iii. Reconhecimento de variações de valor justo

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

**3.6 Cotas de fundos de investimento**

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

**3.7 Propriedades para investimento e reconhecimento de receitas de aluguéis**

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

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

### 3.8 Companhias de capital fechado

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

### 3.9 Provisões, ativos e passivos contingentes

Ao elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, a Administração realiza a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor a ser desembolsado e/ou momento sejam incertos.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço patrimonial quando, baseado na opinião de assessores legais externos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações.

Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores legais externos e pela Administração são apenas divulgados em nota explicativa às demonstrações financeiras, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

### 3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis no mercado, por exemplo, em bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.5, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.5, 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 2024 e 2023, a provisão foi calculada conforme demonstrado na tabela a seguir, definida pela Administração de acordo com o histórico de recuperabilidade dos aluguéis do Grupo Ancar (“perda esperada”).

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

## 4 Riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos de mercado

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

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

#### b. *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (ii) a liquidação do Fundo ou, ainda, (ii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

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

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

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

**e. Distribuição de rendimentos**

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

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

referido administrador apresentou pedido de efeito suspensivo sobre a decisão, que foi deferido pela CVM.

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

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

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

**g. *Riscos jurídicos***

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

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

## 4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

### b. *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

### c. *Riscos relativos às receitas mais relevantes*

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

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

renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do valor do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

**d. Risco de alterações na Lei do Inquilinato**

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

**e. Risco de desapropriação dos imóveis**

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

#### **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**a. Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas do Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, 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 2024 e 2023, as aplicações financeiras de natureza não imobiliária estão representadas por cotas de fundos de investimento em renda fixa, como segue:

|                                                  | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Itaú Soberano RF Simples LP FICFI <sup>(a)</sup> | 37.866     | 24.349     |
| Total                                            | 37.866     | 24.349     |

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

## 6 Contas a receber de aluguéis

### 6.1 Aluguéis a receber

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores que compõem o Contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo                         | 31/12/2024           | 31/12/2023           |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| A vencer                      | 25.656               | 19.424               |
| Vencidos até 30 dias          | 549                  | 515                  |
| Vencidos entre 31 e 60 dias   | 536                  | 491                  |
| Vencidos entre 61 e 90 dias   | 265                  | 194                  |
| Vencidos entre 91 e 120 dias  | 310                  | 320                  |
| Vencidos entre 121 e 150 dias | 196                  | 339                  |
| Vencidos entre 151 e 180 dias | 249                  | 335                  |
| Vencidos entre 181 e 210 dias | 574                  | 268                  |
| Vencidos entre 211 e 365 dias | 2.197                | 2.548                |
| Vencidos acima de 365 dias    | <u>32.642</u>        | <u>18.885</u>        |
| <b>Total</b>                  | <b><u>63.174</u></b> | <b><u>43.319</u></b> |

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores que compõem a provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa apresentam os vencimentos a seguir. A provisão foi calculada conforme tabela divulgada na nota explicativa nº 3.10, definida pela Administradora de acordo com o histórico de recuperabilidade dos aluguéis do Grupo Ancar.

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

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

A movimentação da provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

|                                                            | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo no início dos exercício                              | 23.806        | 22.099        |
| Constituição da provisão                                   | 203           | 2.038         |
| Implantação saldo provisão – Ativos adquiridos em 2024 (*) | 13.624        | -             |
| Implantação saldo provisão – Ativos adquiridos em 2023     | -             | 386           |
| Baixa por venda                                            | -             | (717)         |
| Reversão da provisão                                       | -             | -             |
| <b>Saldo no final dos exercícios</b>                       | <b>37.633</b> | <b>23.806</b> |

(\*) A implementação do saldo é proveniente da redução de capital das companhias SPE Mônaco e CE Shopping, conforme nota explicativa 8.3.

## 7 Outros valores a receber

### 7.1 Empreendedor

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores que compõem o saldo de “Outros valores a receber” referem-se aos aluguéis que as administradoras dos empreendimentos (shopping centers) têm a repassar ao Fundo, e estão representados da seguinte forma:

| <b>Empreendimento</b>      | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Botafogo Praia Shopping    | 1.225             | 2.310             |
| Conjunto Nacional Brasília | 4.870             | 3.734             |
| Center Vale Shopping       | 42                | 45                |
| Minas Shopping             | 127               | 66                |
| Shopping Nova Iguaçu       | 2.205             | 2.750             |
| North Shopping Fortaleza   | (26)              | -                 |
| Natal Shopping             | 326               | -                 |
| <b>Total</b>               | <b>8.769</b>      | <b>8.905</b>      |

## 7.2 Earn out

Em 29 de dezembro de 2023 o Fundo incorporou a parcela cindida do Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento Em Participações Multiestratégia (“Ancar FIP”), tendo recebido, pelo valor de R\$ 80.240, dentre outros ativos, o Direito detido pelo Fundo Cindido decorrente de recebimento de acréscimo de complementação de preço (“Earn Out”) pela venda de participações, diretas e indiretas, nos shopping centers.

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

## 8 Ativos financeiros de natureza imobiliária

### 8.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

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

|                                                                              | 31/12/2024              |         |                | 31/12/2023              |         |                |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|----------------|-------------------------|---------|----------------|
|                                                                              | Quant. de cotas detidas | (R\$)   | % de Particip. | Quant. de cotas detidas | (R\$)   | % de Particip. |
| Cotas de fundos de investimento                                              |                         |         |                |                         |         |                |
| (i) Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII (“VISC11”)     | 44.143                  | 4.249   | 0,15%          | 44.143                  | 5.466   | 0,21%          |
| (ii) Fundo de Investimento Imobiliário Nova Iguaçu – FII (“FII Nova Iguaçu”) | 1.858.610               | 288.826 | 100%           | 1.858.610               | 272.032 | 100%           |
| Total                                                                        |                         | 293.075 |                |                         | 277.498 |                |

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo obteve uma receita total de R\$42.433 (R\$ 53.768 em 2023) referente às aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários, sendo R\$ 15.577 (R\$ 53.306 em 2023), valorização do ativo, e R\$ 26.856 (R\$ 462 em 2023), dividendos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário.

## 8.2 Propriedades para investimento

### Posição

As propriedades para investimento estão representadas por:

| Descrição dos empreendimentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Valor justo<br>31/12/2024 | Valor justo<br>31/12/2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1. Corresponde à 54,28% do <b>Conjunto Nacional Brasília (“CNB”)</b> – (57% em 2022), localizado no setor SDN, Conjunto A, T119 - Asa Norte – Brasília (DF), com uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 37.890m <sup>2</sup> . Refere-se a um shopping center composto de diversas lojas e salas comerciais e respectivas frações ideais do terreno, incluindo 342 unidades autônomas cujas matrículas estão registradas perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição do Distrito Federal (DF). | 704.555                   | 700.755                   |
| 2. Corresponde à 100% da <b>loja C&amp;A Modas</b> , localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 38.513                    | 36.514                    |
| 3. Corresponde à 100% da <b>loja Drogasil</b> , localizada no CNB, localizado em Brasília (DF).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 11.787                    | 15.686                    |
| 4. Corresponde à 50% do <b>Center Vale Shopping</b> , adquirido em 28/01/2009, localizado na Av. Deputado Benedito Matarazzo, 9.403 - São José dos Campos (SP), perfazendo 90.559m <sup>2</sup> de área construída e 48.824m <sup>2</sup> de ABL, inscrito na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob o nº 30.071.0001.95/8.                                                                                                                                                                        | 439.500                   | 411.500                   |
| 5. Corresponde à 75,5% do <b>Botafogo Praia Shopping</b> , adquirido em 28/01/2009, localizado na Av. Praia de Botafogo, 400 - Rio de Janeiro (RJ), com uma ABL de 16.085m <sup>2</sup> , estando o terreno descrito e caracterizado na AV-16 da matrícula 39.571 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, e as inscrições na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.                                                                                                                         | 462.060                   | 468.100                   |
| 6. Corresponde à 9,1393% do <b>Minas Shopping</b> , adquirido em 12/12/2022, localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 83.259                    | 81.157                    |
| 7. Corresponde à 44% do <b>Shopping Nova Iguaçu</b> , adquirido em 29/12/2022, localizado em Nova Iguaçu, Rio de Janeiro., composto pelas matrículas <b>50.232</b> e <b>50.605</b> do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu.                                                                                                                                                                                                                                                               | 281.160                   | 262.680                   |
| 8. Corresponde à 25,01% do <b>Natal Shopping Center</b> , recebido através de redução de capital parcial da SPE Mônaco Participações S.A. ocorrida em 31/01/2024 e efetivada em 05/2024, localizado em Natal, Rio Grande do Norte.                                                                                                                                                                                                                                                                          | 135.804                   | -                         |
| 9. Corresponde à 51% do <b>North Shopping Fortaleza</b> , adquirido em 01/05/2024 da CE Shopping S.A., localizado em Fortaleza, Ceará.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 294.780                   | -                         |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>2.451.418</b>          | <b>1.976.392</b>          |

## **Movimentação**

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

|                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Aquisições de propriedades para investimento (i)                           | 38.351           |
| Custo na venda de propriedades para investimento (ii)                      | (84.182)         |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (v)                                 | 26.390           |
| Ajustes de avaliação a valor justo                                         | 137.009          |
| <b>Saldo em 31/12/2023</b>                                                 | <b>1.976.392</b> |
|                                                                            |                  |
| Recebimento de propriedades para investimento por redução de capital (iii) | 46.071           |
| Aquisições de propriedades para investimento                               | 302.286          |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (v)                                 | 16.087           |
| Ajustes de avaliação a valor justo                                         | 110.582          |
| <b>Saldo em 31/12/2024</b>                                                 | <b>2.451.418</b> |

- (i) Por meio de Escritura Pública Eletrônica e Definitiva de Compra e Venda de Imóvel, assinada em 31 de agosto de 2023, o Fundo realizou a aquisição de 3,28% do Conjunto Nacional Brasília pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 36.446, sendo R\$ 1.905 o custo adicional para obtenção da propriedade do ativo, correspondente a ITBI e Cartório, totalizando um custo total de aquisição de R\$ 38.351.
- (ii) Refere-se a vende 6% do Conjunto Nacional Brasília realizada em 24 de outubro de 2023, pelo valor de R\$ 88.894. Com a referida venda o Fundo obteve um lucro de R\$4.712.
- (iii) Por meio da Assembleia Geral Extraordinária da SPE Mônaco Participações S.A., realizada em 31 de janeiro de 2024, foi deliberada a redução de capital social da Companhia com a transferência de 25,01% do Natal Shopping Center pelo valor de R\$ 46.071, sendo em maio de 2024.
- (iv) Por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, assinada em 1 de maio de 2024, o Fundo adquiriu da CE Shopping S.A. 51% de participação no North Shopping Fortaleza pelo preço total, certo e ajustado, de R\$ 302.286, com pagamento a prazo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a pagar era de R\$ 302.286.
- (v) Refere-se a benfeitorias, obras em andamento e custas cartorárias.

### **Valor justo**

Os valores justos das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa de avaliação independente Capright Property Advisors, LLC (“Capright”), datados de dezembro de 2024, e aprovados pela Administradora. Os referidos laudos foram elaborados por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de receitas de aluguéis, modelo de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos empreendimentos na data base das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

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

### Seguros

Em 31 de dezembro de 2024, 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 (*) | 535.901               |
| Center Vale Shopping          | Danos materiais (*) | 465.474               |
| Botafogo Praia Shopping       | Danos materiais (*) | 256.527               |
| Minas Shopping                | Danos materiais (*) | 576.731               |
| Shopping Nova Iguaçu          | Danos materiais (*) | 461.196               |
| Natal Shopping Center         | Danos materiais (*) | 335.869               |
| North Shopping Fortaleza      | Danos materiais (*) | 373.736               |
|                               |                     | <hr/> 3.005.434 <hr/> |

- (\*) Danos Materiais e Quebra de Máquinas Inclusive e não se limitando a Incêndio (Inclusive decorrente de Tumultos), Raio e Explosão e Implosão de qualquer natureza, Desentulho, Fumaça, Queda De Aeronaves, Remoção de Destroços e Salvamento, Equipamentos e Eletrônicos (sem roubo); Sublimite no montante de R\$1.000.000 para danos ao conteúdo das lojas em decorrência de incêndio e danos por água (decorrentes do combate ao incêndio); Lucros Cessantes - Lucro Bruto – Decorrente da cobertura básica (Danos Materiais e Quebra de Máquinas, Inclusive e não se limitando a Incêndio (Inclusive decorrente de Tumultos), Raio e Explosão e Implosão de qualquer natureza, Desentulho, Fumaça, Queda De Aeronaves, Remoção de Destroços e salvamento, Equipamentos Eletrônicos, Equipamentos Eletrônicos (sem roubo) PI: 24 meses; Sublimite no montante de R\$ 500.000 para Roubo e Furto Qualificado de Bens nas Dependências do Segurado; Sublimite no montante de R\$ 50.000 para Roubo de Valores nas Dependências do Segurado; Sublimite no montante de R\$ 50.000 para Roubo e/ou Furto Qualificado de Valores em Trânsito Fora do Estabelecimento; Sublimite no montante de R\$1.000.000 para Despesas Extraordinárias; Sublimite no montante de R\$1.000.000 para Fidelidade; Sublimite no montante de R\$1.000.000 para Despesas com Honorários de Peritos – Danos Materiais + Honorários de Peritos Contadores; Sublimite no montante de R\$15.000.000 para Inclusões/Exclusões de Bens/Locais e Alterações de Valores em Risco (Prazo para comunicação: 30 dias); Sublimite no montante de R\$10.000.000 para Pequenas Obras de Engenharia, para Ampliações, Reparos ou Reformas; Sublimite no montante de R\$2.000.000 para Erros e Omissões; Sublimite no montante de R\$15.000.000 para Impedimentos de Acesso – PI: 03 meses; Sublimite no montante de R\$15.000.000 para Interrupção do Fornecimento de Utilidades (DM+LC) .

### 8.3 Companhia de capital fechado

As Companhias de capital fechado estão representadas por:

| 31/12/2023                 |                                            |                                |                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                            | <b>Botafogo Participações Ltda.</b><br>(i) | <b>SPE Mônaco S.A.</b><br>(ii) | <b>CE Shopping S.A.</b><br>(iii) |
| Quantidade de Ações ON     | 72.001.000                                 | 23.120.781                     | 347.390.953                      |
| Quantidade de Ações PN     | -                                          | 9.798.422                      | 76.573.878                       |
| Participação               | 100,00%                                    | 45,47%                         | 99,83%                           |
| Data Aquisição             | 24/10/2023                                 | 24/10/2023                     | 29/12/2023                       |
| Valor na Data da Aquisição | 81.549                                     | 109.465                        | 525.678                          |
| Custo Incremental          | 682                                        | -                              | -                                |
| Ajuste a Valor Justo       | 76.729                                     | 18.828                         | -                                |
| Valor Justo em 31/12/2023  | <b>158.960</b>                             | <b>128.293</b>                 | <b>525.678</b>                   |

  

| 31/12/2024                |                                     |                        |                         |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|
|                           | <b>Botafogo Participações Ltda.</b> | <b>SPE Mônaco S.A.</b> | <b>CE Shopping S.A.</b> |
| Quantidade de Ações ON    | 67.001.000                          | 212.538                | 347.390.953             |
| Quantidade de Ações PN    | -                                   | -                      | 76.573.878              |
| Participação              | 100,00%                             | 100,00%                | 100,00%                 |
| Data Aquisição            | 24/10/2023                          | 24/10/2023             | 29/12/2023              |
| Valor Justo em 31/12/2023 | 158.960                             | 128.293                | 525.678                 |
| Custo Incremental         | 323                                 | -                      | -                       |
| Redução de capital        | (5.000)                             | (42.938)               | (336.234)               |
| Ajuste a Valor Justo      | (272)                               | (82.062)               | (27)                    |
| Valor Justo em 31/12/2024 | <b>154.011</b>                      | <b>3.293</b>           | <b>189.417</b>          |

- (i) **Botafogo Participações Ltda.:** Tem por objeto a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como quotista ou acionista. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia era proprietária de **24,50% do Botafogo Praia Shopping**.

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

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

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

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

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

- (ii) **SPE Mônaco Participações S.A.:** Tem por objeto social a exploração do Natal Shopping Center, o planejamento econômico, desenvolvimento, comercialização, administração, gerenciamento e implantação do Natal Shopping Center, exploração dos estacionamento do Natal Shopping Center e a participação no capital social de outras sociedades como acionista ou cotista. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não detinha mais participação no do Natal Shopping Center (55% em 31 de dezembro de 2024).

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia de 31 de janeiro de 2024 a redução do capital social da Companhia, sendo a referida redução, no valor total de R\$ 94.432, realizada mediante o cancelamento de um total de 50.650.873 ações ordinárias e 21.547.922 ações preferenciais de emissão da Companhia, de modo que foram restituídos, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social da Companhia: (a) ao acionista Fundo de Investimento Imobiliário - FII Ancar IC, 25,01% do Natal Shopping Center, com todos os direitos e obrigações relacionados à referida fração do Imóvel, com o consequente cancelamento de 22.908.243 ações ordinárias e 9.798.422 ações preferenciais de emissão da Companhia de sua titularidade; e (b) ao outro acionista, 29,99% do imóvel, com todos os direitos e obrigações relacionados à referida fração do Imóvel, com o consequente cancelamento da totalidade das 27.724.630 ações ordinárias e 11.749.500 ações preferenciais de emissão da Companhia de sua titularidade.

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

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

Atualmente a sociedade investe no North Shopping Fortaleza. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia era proprietária de 49% do North Shopping Fortaleza (100% do North Shopping Fortaleza em 31 de dezembro de 2023).

Em 29 de dezembro de 2023 o Fundo incorporou a parcela cindida do Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, tendo recebido 347.390.953 ações ordinárias da Companhia, pelo valor de R\$ 412.438, e 76.573.878 ações preferencias da Companhia, pelo valor de R\$ 113.240.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária da CE Shopping S.A. de 29 de fevereiro de 2024, foi aprovada a redução de capital da Companhia, sendo que tal redução de capital foi rerratificada na Assembleia Geral Extraordinária de 1º de maio de 2024, para fazer constar que, em contraprestação à redução de capital da Companhia, o Fundo recebeu não a fração de 51% do North Shopping Fortaleza, mas, ao invés disso, o valor correspondente em crédito ou moeda corrente nacional, qual seja, equivalente a R\$ 333.705, sem o cancelamento de ações, o qual será pago conforme disponibilidade da Companhia.

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

Os valores justos correspondentes das companhias de capital fechado estão suportados por laudos de avaliação dos seus respectivos shoppings, elaborados pela empresa de avaliação independente Capright Property Advisors, LLC (“Capright”), datados de dezembro de 2024, e aprovados pela Administradora, mais os demais ativos e passivos das companhias.

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

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

## **9 Obrigações por aquisição de ativos**

### **9.1 Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII Nova Iguaçu**

Em 26 de outubro de 2023 o Fundo adquiriu 1.858.610 cotas do FII Nova Iguaçu pelo valor de R\$ 213.000, mais ajuste de preço de R\$ 6.503, totalizando um custo de R\$ 219.503, pagando R\$ 106.500 no ato e o restante a prazo, com vencimento em 29 de março de 2024. O valor a prazo será corrigido pelo IPCA acrescido de 5,2% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo da Obrigação era de R\$ 114.620.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurou-se um resultado de R\$ 1.809 (R\$ 1.618 em 2023), correspondente a atualizado da parcela, reconhecido na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

### **9.2 Shopping Nova Iguaçu**

Em 29 de dezembro de 2022 o Fundo celebrou com a CB SHOPPING S.A. (“Vendedora”), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.702.176/0001-25, compromisso de aquisição irrevogável e 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 foi realizado pelo Fundo em 29 de dezembro de 2022;
- ii. **Parcela a ser paga por assunção de Dívida Hipotecária: R\$ 86.069**, com vencimento final em 1º de agosto de 2029, com juros fixos de TR + 9,3% que pode ser reduzido até TR + 6,8% de acordo com a taxa do CDI. O FII assumiu a partir da 16ª parcela da dívida, de um total de 95, sendo um total de 80 parcelas remanescentes, a serem pagas pelo Fundo todo dia 1º de cada mês;
- iii. **Reversão de saldo: R\$ 344**, correspondente ao saldo da conta corrente no término do exercício de 31 de dezembro de 2022, conforme cláusula contratual;
- iv. **Parcela a ser paga diretamente à Vendedora: R\$ 95.087** com pagamento em 13 parcelas após 2 anos de carência, com vencimento da primeira parcela em janeiro 2025 e término em janeiro de 2037, sendo o saldo atualizado por 100% da variação do CDI.
- v. **Gravames e Situação Jurídica dos Imóveis:** O Quinhão do Imóvel 50.232 está onerado por hipoteca realizada para garantia de dívida contraída pela Vendedora junto à instituição financeira Itau Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04, nos termos do R-13 da matrícula do Imóvel 50.232 (“Dívida Hipotecária”, “Hipoteca” e “Itaú Unibanco”). No contexto da Dívida Hipotecária, foi celebrada, ainda, a cessão fiduciária dos direitos creditórios correspondentes ao Resultado Operacional Líquido do Shopping, nos termos do instrumento assinado em 27 de maio de 2015. O Itaú Unibanco apresentou à Vendedora anuência com relação ao negócio jurídico.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de “Obrigações por aquisição de imóveis - Nova Iguaçu Shopping” estava representado da seguinte forma:

|                                                      | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)     | 18.089     | 18.089     |
| Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante) | 168.298    | 167.040    |
| Total                                                | 186.387    | 185.129    |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurou-se um resultado de R\$ 18.691 (R\$ 21.201 em 2023), correspondente a atualizado das parcelas, reconhecido na rubrica “Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis”.

### 9.3 Conjunto Nacional Brasília

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

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

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

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

### 9.4 Companhia de capital fechado - Botafogo Participações Ltda.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo atualizado da parcela a prazo mais o ajuste de preço era de R\$ 46.230, sendo R\$ 682 o total da atualização no exercício (custo incremental).

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

## **9.5 Obrigações por aquisições de imóveis - North Shopping Fortaleza**

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

## **10 Encargos e taxa de administração**

A Administradora recebe, pela prestação dos seus serviços, uma taxa de administração equivalente à 0,03% ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido o valor da despesa de taxa de administração no montante de R\$870 (R\$ 515 em 2023), que é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem efetivamente prestados.

## **11 Rendimentos a distribuir**

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

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos</b>                                                                  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>                                        | <b>231.132</b> | <b>402.968</b>   |
| Ajuste de avaliação a valor justo de propriedades para investimento (Nota 8)        | (110.583)      | (137.009)        |
| Ajuste ao valor justo - companhia de capital fechado (Nota 8)                       | 82.360         | (95.557)         |
|                                                                                     | (68.883)       |                  |
| Provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (Nota 6.b)        | 13.827         | 1.707            |
| Aluguéis recebidos (a receber) vencidos                                             | (17.545)       | (4.155)          |
| Valores a receber (repasse)                                                         | 100            | 2.571            |
| Outras adições (exclusões)                                                          | (72)           | 119              |
| Atualização de dívida SNI                                                           | 23.899         | -                |
| Amortização de principal e juros de financiamento de imóveis (Nota 10)              | -              | -                |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                       | <b>154.235</b> | <b>170.644</b>   |
| Reversão (Constituição) de reserva para contingências com base no exercício atual   | 33.932         | (150.644)        |
| <b>(-) Rendimentos retidos no Fundo a serem aprovados em Assembleia de Cotistas</b> | <b>33.932</b>  | <b>(150.644)</b> |
| <b>Base para rendimentos do exercício</b>                                           | <b>188.167</b> | <b>20.000</b>    |
| Rendimentos do exercício a distribuir – passivo circulante                          | (73.167)       | -                |
| Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior                            | -              | 10.000           |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                      | <b>115.000</b> | <b>30.000</b>    |
| Rendimentos do exercício a pagar                                                    | 73.167         | -                |
| % do resultado do exercício distribuído                                             |                |                  |
| (conforme base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)                       | 122,00%        | 11,72%           |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída                              | (33.932)       | 150.644          |
| Constituição de reserva de contingência - exercício anterior                        | -              | (26.087)         |

## 12 Antecipação de clientes

Em 31 de dezembro de 2024, é composto pela comercialização de pontos (*res sperata*) à apropriar no montante de R\$ 9.949 (R\$ 6.698 em 2023), sendo R\$2.068 (R\$574 em 2023) registrados no passivo circulante, e são reconhecidas no resultado com base no prazo de vigência do contrato, que normalmente é de 60 meses.

## 13 Provisões e contas a pagar – não circulante

Em 31 de dezembro de 2024 não havia saldo em outras contas a pagar – não circulante.

## 14 Patrimônio líquido

### a. Quantidade de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo, após a incorporação da parcela cindida (nota explicativa nº 22) era composto por 668.376 cotas.

**b. Reserva de contingência**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo constituiu reserva de contingência pela retenção de R\$ 150.644, referente ao resultado obtido pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos semestres findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2023, correspondente a 88,28% do resultado apurado pelo regime caixa do Fundo, para cobrir novos investimentos, mais uma retenção adicional de R\$ 26.087, correspondente a Rendimentos do exercício anterior não distribuídos.

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

**15 Retorno sobre o patrimônio líquido**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado com base no lucro líquido sobre o saldo do patrimônio líquido no início do período foi de 7,88% (13,95% em 2023).

**16 Encargos debitados ao Fundo**

|                                                                   | Exercício findo em<br>31/12/2024 |                  | Exercício findo em<br>31/12/2023 |                  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
|                                                                   | Valores                          | % s/ PL<br>médio | Valores                          | % s/ PL<br>médio |
| Descontos concedidos                                              | 5.449                            | 0,19%            | 6.013                            | 0,33%            |
| Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis (Nota 9) | 20.499                           | 0,71%            | 23.145                           | 1,26%            |
| Despesas administrativas dos empreendimentos                      | 28.110                           | 0,97%            | 25.060                           | 1,37%            |
| Despesas de condomínio                                            | 6.068                            | 0,21%            | 6.943                            | 0,38%            |
| Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa      | 1.458                            | 0,05%            | 426                              | 0,02%            |
| Outras despesas financeiras                                       | 11                               | 0,00%            | 9                                | 0,00%            |
| Despesas com consultorias                                         | -                                | -                | 144                              | 0,01%            |
| Taxa de administração                                             | 870                              | 0,03%            | 519                              | 0,03%            |
| Taxa de fiscalização - CVM                                        | 56                               | 0,00%            | 57                               | 0,00%            |
| Passivos contingentes                                             | (401)                            | -0,01%           | 3.372                            | 0,18%            |
| Outras receitas (despesas) operacionais                           | 216                              | 0,01%            | 52                               | 0,00%            |
|                                                                   | <b>62.336</b>                    | <b>2,16%</b>     | <b>65.740</b>                    | <b>3,58%</b>     |
| <b>Patrimônio líquido médio</b>                                   | <b>2.901.769</b>                 |                  | <b>1.830.864</b>                 |                  |

**17 Tributação****a. Fundo**

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na

fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

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

**b. Cotista**

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

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

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

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

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

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

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

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

## **18 Demandas judiciais**

### **a. Causas cíveis e tributárias**

O Fundo é réu em processos nas esferas cível e tributária, relacionados, principalmente, a discussões sobre os valores de aluguéis, e baseado na opinião da Administração e de seus assessores legais externos, as probabilidades de perda desses processos foram avaliadas como provável e possível. Em 31 de dezembro de 2024, o valor envolvido nos processos com probabilidade de perda provável para o Fundo monta a R\$1.089 (R\$ 1.148 em 2023) e R\$13.593 para as causas com probabilidade de perda possível (R\$ 1.811 em 2023).

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

Em 31 de dezembro de 2023, para o saldo dos processos com probabilidade de perda provável foi reconhecido no resultado uma despesa de R\$ 858 correspondente a atualização do saldo.

### **b. Causas tributárias – IPTU**

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

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

Os processos nº 0079711-03.2010.8.19.0001 e nº 0353562-57.2011.8.19.0001, referentes ao IPTU do ano-calendário 2010 transitaram em julgado, razão pela qual os assessores legais externos do Fundo não atribuíram classificação quanto à probabilidade de perda dos processos. Em 31 de dezembro de 2024, o valor atualizado do depósito judicial era de R\$7.409 (R\$14.553 em 2023), cabendo ao Fundo o saldo atualizado a receber referente a este depósito no montante de R\$2.146 (R\$4.217 em 2023), 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 2024, o valor atualizado do depósito judicial era de R\$25.199 (R\$15.656 em 2023), cabendo ao Fundo o saldo atualizado a receber referente a este depósito no montante de R\$10.000 (R\$5.327 em 2023), com provisão no mesmo valor, como demonstrado nos quadros abaixo.

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

Em 30 de dezembro de 2021 foi iniciado o processo nº 0330336-71.2021.8.19.0001, referente ao IPTU do imóvel Botafogo Praia Shopping dos anos de 2021, 2022 e 2023, com valores questionados depositados em juízo. O referido processo foi classificado pelos assessores legais externos do Fundo com probabilidade de perda possível. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o saldo atualizado do depósito judicial era da R\$ 4.904 (R\$ 2.731 em 2023), cabendo ao Fundo o saldo atualizado a receber referente a este depósito no montante de R\$3.703 (R\$2.062 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os saldos atualizados do ativo e do passivo referentes a estes processos eram de:

### Ativo - Depósitos judiciais

| Ano           | Saldo inicial                 | 31/12/2023                               |             |                               |                                                  | 31/12/2024                               |             |                 |                               |                                                  |
|---------------|-------------------------------|------------------------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
|               | Ativo – “Depósitos judiciais” | Valores atualizados dos processos (100%) | % Fundo (*) | Ativo – “Depósitos judiciais” | Resultado – “Atualização de depósitos judiciais” | Valores atualizados dos processos (100%) | % Fundo (*) | Novos depósitos | Ativo – “Depósitos judiciais” | Resultado – “Atualização de depósitos judiciais” |
| 2010          | 1.864                         | 14.553                                   | 28,98%      | 4.217                         | 271                                              | 7.409                                    | 28,98%      | -               | 2.147                         | (2.070)                                          |
| 2009          | 2.769                         | 3.886                                    | 51%         | 1.982                         | 114                                              | 12.572                                   | 51%         | -               | 6.412                         | 4.430                                            |
| 2011          | 1.632                         | 11.771                                   | 28,42%      | 3.345                         | 242                                              | 12.626                                   | 28,42%      | -               | 3.588                         | 243                                              |
| 2021, 22 e 23 | 2.062                         | 2.731                                    | 75,5%       | 2.062                         | 165                                              | 4.904                                    | 75,5%       | 1.102           | 3.703                         | 539                                              |
|               | 8.327                         | 32.941                                   |             | 11.606                        | 792                                              | 37.511                                   |             | 1.102           | 15.850                        | 3.142                                            |

(\*) 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                                               | 31/12/2023                                                  |                                              |                                                             | 31/12/2024                                   |  |
|---------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--|
|               | Passivo – “Provisão para processos judiciais – Tributárias” | Passivo – “Provisão para processos judiciais – Tributárias” | Resultado – “Atualização demandas judiciais” | Passivo – “Provisão para processos judiciais – Tributárias” | Resultado – “Atualização demandas judiciais” |  |
| 2010          | -                                                           | -                                                           | -                                            | -                                                           | -                                            |  |
| 2009          | (1.868)                                                     | (1.982)                                                     | (114)                                        | (6.412)                                                     | (4.430)                                      |  |
| 2011          | (3.103)                                                     | (3.345)                                                     | (242)                                        | (3.588)                                                     | (243)                                        |  |
| 2021, 22 e 23 | -                                                           | -                                                           | -                                            | -                                                           | -                                            |  |
|               | (4.971)                                                     | (5.327)                                                     | (356)                                        | (10.000)                                                    | (4.673)                                      |  |

### Atualização em 31 de dezembro de 2024

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos dos Depósitos Judiciais e de suas respectivas provisões foram atualizados no balanço patrimonial do Fundo, com impacto negativo de R\$1.531, correspondente ao valor líquido das atualizações do ativo e passivo dos depósitos e suas respectivas provisões dos exercícios de 2023 e 2024.

### Atualização em 31 de dezembro de 2023

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

**19 Serviços de custódia e tesouraria**

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

**20 Partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou transações com a Administradora, que estão descritas em maiores detalhes na nota explicativa nº 9.

|                                                 | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| Despesa com taxa de administração (Notas 10/16) | 870  | 519  |

**21 Demonstrativo ao valor justo**

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

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de cada balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases estritamente comerciais.
- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (Nível 1) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados utilizados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados utilizados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados ao valor justo em 31 de dezembro de 2024:

|                                                                    | 2024    |         |           |           |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|-----------|
| 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)             | -       | 37.866  | -         | 37.866    |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 8.1)             | 4.249   | -       | 288.826   | 293.075   |
| Propriedades para investimento (Nota 8.2)                          | -       | -       | 2.451.418 | 2.451.418 |
| Companhias de capital fechado (Nota 8.3)                           | -       | -       | 346.721   | 346.721   |
| Total dos ativos                                                   | 4.249   | 37.866  | 3.086.965 | 3.129.080 |

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

## 22 Atos societários do Fundo

(a) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de janeiro de 2023, foram deliberados:

- (i) a aprovação da aquisição, pelo Fundo, mediante celebração de promessa de compra e venda irrevogável e irrevocabél 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 nº 09.591.056/00002-13, é pessoa ligada à Vendedora;

(b) consultor Imobiliário do Fundo, notadamente a sociedade Ancar Ivanhoe Administradora de Shopping Center Ltda. é pessoa ligada ao gestor do fundo de investimento em participação ligado à Vendedora, notadamente o ANCAR FIP, gerido por Scai Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.163.135/0001-80;

(c) administradora do Fundo, Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., é pessoa relacionada à administradora de fundo de investimento ligado à Vendedora, notadamente o ANCAR FIP, administrado por Banco Genial S.A;

- (ii) a alteração Regulamento do Fundo, para que passasse a ser possível a aquisição, pelo Fundo, de ativos onerados – sendo certo que o Quinhão do Shopping está onerado por hipoteca em favor do Itaú Unibanco S.A, CNPJ/ME 60.701.190/0001-04, nos termos do R-13 da matrícula 50.232 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, e os recebíveis do Shopping estão cedidos fiduciariamente ao Banco Itaú.
- (iii) sobre a assunção, pelo Fundo, como forma de pagamento de parte do preço de aquisição, da dívida hipotecária que onera o Quinhão do Shopping, constituída previamente à Operação.

- (b) Em Assembleia Geral Extraordinária De Cotistas, realizada em 28 de setembro de 2023, foram deliberados:
- (i) Nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, sobre o pagamento de 37% (trinta e sete por cento) dos rendimentos declarados do Fundo, aos Cotistas, de forma proporcional, à título de distribuição de rendimentos, com base nos períodos encerrados em 01 de janeiro de 2023 e 30 de junho de 2023 (“Primeiro Semestre de 2023”), com o objetivo de reter R\$33.691, correspondente a 63% do resultado caixa do Fundo para, exclusivamente cobrir o CAPEX do Fundo; e
  - (ii) Ratificar pagamentos e retenções de rendimentos do Fundo realizadas anteriormente, referentes aos períodos encerrados em (i) 01 de janeiro de 2022 e 30 de junho de 2022 (“Primeiro Semestre de 2022”), através do qual foi realizado o pagamento de 86% dos rendimentos declarados do Fundo, aos Cotistas, de forma proporcional, à título de distribuição de rendimentos, e retido o valor de R\$7.148, correspondente a 14% do resultado caixa do Fundo, para cobrir o CAPEX do Fundo e; (ii) 01 de julho de 2022 a 30 de dezembro de 2022 (“Segundo Semestre de 2022”), através do qual foi realizado o pagamento de 51% dos rendimentos declarados do Fundo, aos Cotistas, de forma proporcional, à título de distribuição de rendimentos, e retido o valor de R\$26.087, correspondente a 49% do resultado caixa do Fundo, para cobrir o CAPEX do Fundo.
- (c) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 23 de outubro de 2023, foi deliberada a incorporação, pelo Fundo, de parcela cindida do Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações 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 31 de dezembro de 2023.

O saldo dos ativos e passivos do Fundo Cindido, em 31 de dezembro de 2023, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se seguem:

|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Disponibilidades                                  | 52.000                |
| 23.120.781 ações ON SPE Mônaco Participações S.A. | 81.092                |
| 9.798.422 ações PN SPE Mônaco Participações S.A.  | <u>28.373</u>         |
| Patrimônio líquido cindido                        | <u><b>161.465</b></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 31 de dezembro de 2023, como se seguem:

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

- (d) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de dezembro de 2023, foi deliberada a incorporação, pelo Fundo, de parcela cindida do Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações 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 29 de dezembro de 2023.

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

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

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

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

- (e) Por meio do Instrumento Particular de Alteração de 11 de janeiro de 2024 foram realizadas diversas alterações no Regulamento do Fundo.
- (f) Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de junho de 2024, foi aprovado o desdobramento das cotas do Fundo com base a posição de fechamento do Fundo em 24 de junho de 2024, (“Data-Base do Desdobramento”) na proporção de 1:40, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passou a ser representada por 40 novas Cotas. Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente foram atribuídas ao respectivo titular 39 novas Cotas, totalizando 40 Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passavam a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 25 de junho de 2024.

Até a Data-base do Desdobramento, o Fundo contava com 668.376, passando então, a partir de 25 de junho de 2024, a contar com 26.735.040 Cotas, no total.

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

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

## 24 Política de divulgação das informações

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

## 25 Informações adicionais

### a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição

à Instrução CVM nº 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

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

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

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

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

\* \* \*

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

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