# Fundo de Investimento Imobiliário MACAM Shopping

**CNPJ: 16.685.929/0001-31**

**(Administrado por: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 14 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades como Fundo de Investimento Imobiliário) a 31 de dezembro de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes

HP/LA/LRP/DS
REL1441/2025

**Fundo de Investimento Imobiliário MACAM Shopping**

CNPJ: 16.685.929/0001-31

(Administrado por: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 14 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades como Fundo de Investimento Imobiliário) a 31 de dezembro de 2023

# Índice


Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

**Demonstrações financeiras auditadas**

Balanço patrimonial .....8
Demonstrações do resultado .....9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido ..... 10
Demonstrações dos fluxos de caixa..... 11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... 12

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +55 11 5102-2510

www.bakertilly.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
**Fundo de Investimento Imobiliário MACAM Shopping**
**CNPJ: 16.685.929/0001-31**
**(Administrado por: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)**
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário MACAM Shopping (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 MACAM Shopping** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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.

## Ênfase

**Ações de companhias fechadas**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.2, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em ações de companhias fechadas, no montante de R$ 494.233 mil, equivalente a 103,17% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

**Ajuste a valor justo de investimento em ações de companhias fechadas**

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5.2, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo mantém investimento na Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A., anteriormente denominada LA Shopping Centers S.A. (“Companhia Investida”), avaliada a valor justo no montante de R$ 494.233 mil, equivalente a 103,17% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria para o investimento, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da exatidão dos dados sobre a documentação correlata aos investimentos fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador;

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**--Continuação

- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações;
- Auditoria dos saldos contábeis da Companhia Investida na data base de 31 de dezembro de 2024; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo do investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o 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.

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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 os responsáveis pela governança 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.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**--Continuação

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

São Paulo, 11 de agosto de 2025

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**
CRC 2SP-031.269/O-1



**Henrique Silva Premoli**
Contador CRC 1SP-250.993/O-6

## Fundo de Investimento Imobiliário Macam Shopping
## CNPJ: 16.685.929/0001-31

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**
**(CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balanço patrimonial**
**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

Em milhares de Reais

| Ativo | Notas explicativas | 31/12/2024 | % PL | 31/12/2023 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Aplicações financeiras | | | | | |
| De natureza não imobiliária | | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | **5.1** | 104 | 0,02% | - | 0,00% |
| Outros créditos | | 3 | 0,00% | 10 | 0,00% |
| | | **107** | **0,02%** | **10** | **7,38%** |
| **Não circulante** | | | | | |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Ações de companhias fechadas | **5.2** | 494.233 | 103,17% | 603.502 | 101,31% |
| | | **494.233** | **103,17%** | **603.502** | **101,31%** |
| **Total do ativo** | | **494.340** | **103,19%** | **603.512** | **101,31%** |

| Passivo | Notas explicativas | 31/12/2024 | % PL | 31/12/2023 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Taxa de administração a pagar | **6** | 14.882 | 3,11% | 5.446 | 0,91% |
| Taxa de gestão a pagar | | - | 0,00% | 1.991 | 0,33% |
| Despesa de consultoria a pagar | | 300 | 0,06% | 200 | 0,03% |
| Auditoria e custódia a pagar | | 130 | 0,03% | 96 | 0,02% |
| Contas liquidação pendente - Banco BTG Pactual S.A. | | - | 0,00% | 72 | 0,01% |
| | | | | | - |
| | | **15.312** | **3,20%** | **7.805** | **1,31%** |
| **Total do passivo** | | **15.312** | **3,20%** | **7.805** | **1,31%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | **8.1** | 414.850 | 86,60% | 334.850 | 56,21% |
| Lucros acumulados | | 64.178 | 13,40% | 260.857 | 43,79% |
| **Total do patrimônio líquido** | **8** | **479.028** | **100,00%** | **595.707** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **494.340** | **103,20%** | **603.512** | **101,31%** |

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Macam Shopping
## CNPJ: 16.685.929/0001-31

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**
**(CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações do resultado**
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 14 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades como Fundo de Investimento Imobiliário) a 31 de dezembro de 2023**

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

| | Notas explicativas | 31/12/2024 | Período de 14/02/2023 a 31/12/2023 |
|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | **(188.061)** | **16.410** |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas | **5.2** | (188.061) | 16.410 |
| **Resultado líquido de atividades imobiliárias** | | | |
| **Outros ativos financeiros** | | **89** | **2** |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 89 | 2 |
| **Despesas operacionais** | | **(8.707)** | **(6.909)** |
| Taxa de administração | **5 e 9** | (8.369) | (6.756) |
| Despesa de consultoria | **9** | (100) | (200) |
| Taxa de auditoria e custódia | **9** | (169) | (154) |
| Taxa de fiscalização da CVM | **9** | (61) | (23) |
| Outras receitas/(despesas) operacionais | **9** | (8) | 224 |
| **Lucro líquido do exercício/período** | | **(196.679)** | **9.503** |
| **Quantidade de cotas integralizadas** | **8.1** | **872.901** | **695.672** |
| **Lucro líquido por cota integralizada - R$** | | **(225,32)** | **13,66** |
| **Valor patrimonial da cota integralizada - R$** | | **548,78** | **856,30** |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Macam Shopping**
**CNPJ: 16.685.929/0001-31**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**
**(CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 14 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades como Fundo de Investimento Imobiliário) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de Reais

| | Notas explicativas | Cotas de investimentos integralizadas | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo em 14 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades)** | | **334.850** | **251.354** | **586.204** |
| Lucro líquido do período | | - | 9.503 | 9.503 |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2023** | **8** | **334.850** | **260.857** | **595.707** |
| Cotas de investimentos integralizadas | **8.1 e 8.2** | 80.000 | - | 80.000 |
| Prejuízo do exercício | | - | (196.679) | (196.679) |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2024** | **8** | **414.850** | **64.178** | **479.028** |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Macam Shopping**
**CNPJ: 16.685.929/0001-31**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**
**(CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 14 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades como Fundo de Investimento Imobiliário) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de Reais

| | 31/12/2024 | Período de 14/02/2023 a 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Resultado líquido do exercício/período | (196.679) | (10.829) |
| **Ajustes para reconciliar o lucro líquido e o caixa:** | | |
| Resultado com ajuste ao valor justo | 188.061 | 3.922 |
| **Resultádo do exercício líquido dos ajustes** | **(8.618)** | **(6.907)** |
| **Variações nos ativos e passivos** | | |
| **Outros créditos** | 7 | - |
| Provisões e contas a pagar | 7.508 | 6.860 |
| **(=) Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | **(1.103)** | **(47)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Aquisições/baixas de ações de companhia fechada | (78.792) | - |
| **(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento** | **(78.792)** | **-** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Emissão de cotas | 80.000 | - |
| **(=) Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento** | **80.000** | **-** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **105** | **(47)** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período | - | 47 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período | 105 | - |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **105** | **(47)** |

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM SHOPPING**
**CNPJ: 16.685.929/0001-31**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**
**(CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 14 de fevereiro de 2023 (data de início das atividades como Fundo de Investimento Imobiliário) a 31 de dezembro de 2023

**(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)**

## 1 Contexto Operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Macam Shopping (Fundo)**, foi constituído em 07 de agosto de 2012 sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2012. Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 20 de outubro de 2022, foram deliberadas e aprovadas: i) a alteração do tipo do Fundo, passando de fundo de investimento em participações para fundo de investimento imobiliário; ii) a alteração da denominação do Fundo passando de Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia LA Shopping Centers para a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário MACAM Shopping; iii) a autorização para listagem e admissão das cotas do fundo à negociação junto a B3; iv) a substituição do Gestor da Legatus Gestora de Recursos Ltda. para a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. A alteração do Fundo em fundo de investimento imobiliário foi efetuada em 13 de fevereiro de 2023, conforme fato relevante divulgado.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de Imóveis, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Imóveis e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários que tenham por objetivo principal, direta ou indiretamente, o desenvolvimento de atividades relacionadas à exploração de shopping centers, centros de convenções, conglomerados de lojas/imóveis comerciais, outros ativos do segmento imobiliário comercial, bem como à aquisição, locação de terrenos, participação em licitações, bem com outras formas permitidas por lei, para a construção de tal classe de Ativos Imobiliários, podendo ainda realizar a negociação de suas unidades/lojas. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve negociação de cotas. Todavia, conforme consta na nota explicativa nº 17.1, em 24 de janeiro de 2025 houve divulgação de Fato Relevante, comunicando que se iniciaria no mercado secundário da Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), na abertura dos mercados do dia 29/01/2025.

## 2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM n° 175/22 e alterações posteriores.
As demonstrações financeiras estão apresentadas com o comparativo para o período de 14 de fevereiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, em decorrência do evento de transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de agosto de 2025.

## 3 Resumo das principais políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

## 3.2 Instrumentos financeiros

### a) Classificação dos instrumentos financeiros

#### I. Data de reconhecimento

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

#### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

#### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas nas demonstrações do resultado, em suas respectivas contas de origem.

## 3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

### 3.3.1 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida nas demonstrações do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as companhias que o valor justo não pode ser identificado, a metodologia de avaliação adotada para mensuração considera os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros.

## 3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou nas demonstrações do resultado.

## 3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

## 3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

## 3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "*pro-rata dia*", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

### 3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### 3.9 Lucro (prejuízo) por conta

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito

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

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;
b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
c. flutuações cambiais;
d. inflação;
e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
f. política fiscal;
g. instabilidade social e política; e
h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### 4.1.4 Riscos jurídicos

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

### 4.1.5 Riscos de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI´s no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### 4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

### 4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

### 4.1.8 Risco tributário

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

### 4.1.9 Risco de liquidez

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

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

## 4.2 Gerenciamento de riscos

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

### 4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

### 4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

### 4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

## 5. Aplicações financeiras

### 5.1 De caráter não imobiliário

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI | 104 | - |
| | **104** | **-** |

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

## 5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas:

| | 31/12/2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Empresa** | **Existência de controle** | **Quantidade de ações detidas** | **Participação no capital** | **Total** |
| Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A. | Sim | 2.828.889.426 | 100% | 494.233 |
| | | | | **494.233** |

| | 31/12/2023 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Empresa** | **Existência de controle** | **Quantidade de ações detidas** | **Participação no capital** | **Total** |
| Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A. | Sim | 2.428.889.426 | 100% | 603.502 |
| | | | | **603.502** |

A Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A., anteriormente denominada L.A. Shopping Centers S.A. ("Companhia Investida"), foi constituída em 23 de maio de 2012 e tem por objeto:

i) a exploração de shopping centers, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros;
ii) o planejamento econômico e financeiro, desenvolvimento comercialização, gerenciamento e implantação de shopping centers, de edifícios comerciais e/ou industriais;
iii) a exploração de estacionamentos;
iv) prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação à shoppings centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante;
v) assistência técnica para implantação, organização e funcionamento de empresas industriais, comerciais ou de outras naturezas;
vi) aquisição, venda e locação de imóveis para exploração comercial; podendo fazê-lo diretamente ou através de sociedades de cujo capital participe e/ou venha a participar; e
vii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou cotista.

As demonstrações financeiras da Companhia Investida foram auditadas pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. que emitiram relatório datado de 25 de julho de 2025, com opinião sem modificação.

A movimentação do investimento no ano de 2024 é assim apresentada:

| **Movimentação do exercício** | **Saldo contábil** |
|---|---|
| **Saldo em 31 de dezembro de 2023** | **603.502** |
| Aquisição de ações de companhias fechadas* | 78.792 |
| Ajuste a valor justo de resultado com ações de companhias fechadas | (188.061) |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2024** | **494.233** |

(*) O saldo se refere ao aumento de capital na investida

A Companhia Investida mantém investimentos em ações de companhias de capital fechado e demais ativos, conforme abaixo demonstrado:

| **Ativos/Passivos** | **Quantidade** | **Valor em 31.12.2024** | **Valor em 31.12.2023** | **% Participação** |
|---|---|---|---|---|
| Caixa e equivalentes de caixa/demais ativos: | | **14.993** | **9.732** | |
| Certificados de depósitos bancários | | 5.657 | 5.848 | |
| Conta Escrow | | 1.736 | 1.327 | |
| Valores a receber intragrupo | | 5.754 | 2.557 | |
| Outros ativos | | 1.846 | - | |
| Investimentos e propriedades para investimento: | | **663.682** | **625.199** | |
| Praça das Dunas Shopping Center Ltda. (a) | 63.256.124 | 282.103 | 333.097 | 92,00% |
| LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. (b) | 3.533 | - | 79.536 | 80,40% |
| Imóveis – Pátio Londrina (c) | N/A | 246.800 | 127.785 | 80,00% |
| Boulevard Shopping Vila Velha (d) | N/A | 66.649 | 38.239 | 50,00% |
| FII Via Parque Shopping (e) | N/A | - | 7.081 | - |
| Imóveis – Passeio das Águas (f) | N/A | 68.130 | 39.461 | 10,00% |
| **Obrigações com Terceiros** | | **(184.442)** | **(31.429)** | |
| **Passivo Circulante** | | **(51.927)** | **(31.429)** | |
| Impostos | | (2.344) | - | |
| Nota Comercial (g) | | (38.328) | (29.990) | |
| CCB | | (11.140) | - | |

| | | |
|---|---|---|
| Mútuo a pagar (não partes relacionadas) | - | (600) |
| ITBI a pagar | - | (839) |
| Contas a pagar (h) | (64.063) | - |
| Outros passivos | (115) | - |
| **Passivo Não Circulante** | **(132.515)** | **-** |
| Empréstimos e financiamentos PNC (i) | (121.578) | - |
| Obrigações tributárias PNC | (5.857) | - |
| Partes relacionadas PNC | (5.080) | - |
| **Total** | **494.233** | **603.502** |

**a) Praça das Dunas Shopping Center Ltda.**
A Praça das Dunas Shopping Center Ltda. ("Praça das Dunas"), é uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada, fundada em 13/09/2011, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1327, 6°, sala e, São Paulo - SP, e tem como objeto social: a alocação e administração de bens próprios, a prestação de serviços na realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, shopping centers e atividades correlatas como empreendedor, consultoria em gestão empresarial, o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, concessão do direito de superfície, participação no capital de outras sociedades.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da participação do Fundo é equivalente a R$ 282.103 (em 31 de dezembro de 2023 - R$ 333.097).

**b) LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A.**

A LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. ("LA BSB") é uma sociedade de propósito específico e tem como objeto social exclusivo a participação como acionista no capital social da 2008 Empreendimentos Comerciais S/A, destinada a: (i) à construção, exploração comercial e administração do Boulevard Shopping Brasília, localizado em Brasília - DF, e (ii) à prestação de serviços de administração e gestão do estacionamento Boulevard Shopping Brasília.

A empresa não apresenta receitas próprias operacionais, visto que seu objeto social exclusivo é a participação como acionista no capital social da 2008 Empreendimentos Comerciais S.A.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da participação do Fundo é equivalente a R$ 0 (em 31 de dezembro de 2023 - R$ 79.536), considerando que, conforme descrito na Nota 17.3, em período subsequente foi celebrado Instrumento de Dação em Pagamento,

pelo qual a totalidade dessa participação será transferida para liquidação integral de obrigação no valor equivalente ao da dívida, não havendo, portanto, expectativa de benefício econômico adicional ao Fundo.

**c) Shopping Londrina**

Em compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças, de 01 de setembro de 2022, a L.A. Shopping Centers S.A. adquiriu a Fração Ideal Shopping Londrina,

definida como a fração de 88,64% dos imóveis objeto das matrículas n° 10.871, 17.026 e 17.027 do 4° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em que está situado o Boulevard Londrina Shopping, localizado na Avenida Theodoro Victorelli, n° 150, Carlota, no município de Londrina, estado do Paraná ("Shopping Londrina"). Foi acordado o valor de R$ 138.893, pagos em três parcelas, de R$ 10.000 quando do fechamento, R$ 45.557 em 5 de dezembro de 2022 e R$ 83.336 e, no prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de fechamento, parcelas sujeitas a juros remuneratórios.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da participação do Fundo é equivalente a R$ 246.800 (em 31 de dezembro de 2023 - R$ 127.785).

**d) Boulevard Shopping Vila Velha**

Em contrato de compra e venda de quotas e outras avenças, de 01 de setembro de 2022, a L.A. Shopping Centers S.A. adquiriu 25% do imóvel objeto da matrícula n° 66.187 do Cartório do 1° Ofício, 1a Zona de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, em que situado o Boulevard Shopping Vila Velha, localizado na Rodovia do Sol, 5000, Itaparica, na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo ("Shopping Vila Velha"). Foi acordado o preço total de R$ 37.790, pagos em duas parcelas, de R$ 5.500 na data de fechamento e R$ 32.290 no prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de fechamento parcela sujeita a juros remuneratórios.

Em cumprimento ao Contrato de Opção de Compra de Fração Ideal de Imóveis e Outras Avenças, datado de 23 de junho de 2023, celebrado entre a Companhia Investida e o Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII, em 22 de dezembro de 2023 foi celebrado a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra tendo por objeto a aquisição pela Companhia Investida de 25% do Shopping Vila Velha, correspondente à fração ideal de 20,12% do imóvel. O valor total da transação é de R$ 39.990, pagos em duas parcelas na seguinte forma: i) R$ 3.000 liquidados à vista; e ii) R$ 36.900 devidos em 12 meses, corrigidos por 100% do CDI até a data do efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da participação do Fundo é equivalente a R$ 66.649 (em 31 de dezembro de 2023 - R$ 38.239).

### e) Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

Aplicação em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping ("FII Via Parque Shopping"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Tem por objeto a realização de investimentos no empreendimento imobiliário denominado "Via Parque Shopping", localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, podendo, para tanto, adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção ou a construir, investir na ampliação do empreendimento, incluindo, sem limitação, por meio da aquisição de terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens em local adjacente, construir outras unidades imobiliárias, adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens, bem como vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens. O Fundo é proprietário da totalidade do empreendimento Via Parque Shopping, avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis da propriedade para investimento, descontado por taxa que reflita determinados riscos integrantes nos fluxos.
Em 31 de dezembro de 2024 não há saldo em cotas do FII Via Parque Shopping (em 31 de dezembro de 2023 – R$ 7.081).

### f) Passeio das Águas Shopping

Em Escritura Pública de Compra e Venda de 28 de fevereiro de 2023 a L.A. Shopping Centers S.A. adquiriu a fração ideal de 10% do imóvel objeto da matrícula n° 126.210 do Registro de Imóveis da 2a Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, e no qual está localizado o empreendimento denominado "Passeio das Águas Shopping", localizado na Avenida Perimetral Norte, n° 8.303, Fazenda Caveiras, no Município de Goiânia, Estado de Goiás: "IMÓVEL: "LOTE "B", da QUADRA "ÁREA", situado na Avenida Perimetral Norte , com a Avenida Goiás Norte , n° 8303, no Setor FAZENDA CRIMEIA CAVEIRAS , neste Município, com área de 267.276,08m2, onde encontra-se edificado um estabelecimento comercial, com a denominação de "CONDOMÍNIO PASSEIO DAS ÁGUAS SHOPPING , PASSEIO DAS ÁGUAS SHOPPING ou SHOPPING ", conforme Memorial de Instituição de Condomínio objeto do R-6-126.210, destinado a Centro de Compras. O valor de aquisição acordado devido à vendedora foi de R$ 38.274.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da participação do Fundo é equivalente a R$ 68.130 (em 31 de dezembro de 2023 - R$ 39.461).

Os valores justos das companhias mencionadas estão suportados por laudos de avaliação elaborados para data-base de novembro 2024 e de 2023, pela empresa JLL Valuation & Advisory Services e aprovados pela administração em janeiro de 2025 e

2024. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras destas companhias.

Tais companhias são investimentos da companhia investida do Fundo (Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A., anteriormente denominada L.A. Shopping Centers S.A.) que é controladora das mesmas.

Mediante a apresentação da ata da assembleia geral extraordinária, realizada no dia 18 de janeiro de 2024, a SPE LA Shopping Centers S.A., deliberou o aumento do capital social da Companhia no montante de R$ 78.792. Após a liquidação do aumento de capital no dia 19/01/2024, o Fundo identificou a necessidade de ajustar o valor justo das ações em companhias fechadas, no montante negativo de R$ 188.061, valor este, que foi decorrente dação de pagamento ocorrida no exercício, em detrimento de dívidas (vide nota explicativa nº 17) no qual resultou em valor justo negativo.

**g) Nota comercial**

Em 24 de fevereiro de 2023 a companhia investida realizou a sua Primeira Emissão de Notas de Comerciais, no valor total de R$ 25.000 (vinte e cinco milhões de Reais), com atualização de juros de CDI + 12,68% a.a. (R$ 8.338), totalizando o montante de R$ 38.328, que conta como agente fiduciário e escriturado a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o uso dos recursos desta emissão foi principalmente para a aquisição de participação no Shopping Passeio das Águas e capital de giro. Conforme disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de 1.041 (um mil e quarenta e um) dias com vencimento em 31 de dezembro de 2025.

**h) Contas a pagar**

Em 26 de junho de 2023, a companhia investida celebrou contrato de opção de compra com o Legatus Shoppings FII para aquisição de 25% do Shopping Boulevard Vila Velha, no valor total de R$ 39.634 milhões, pagos parcialmente à vista e o saldo em 12 meses, corrigido pelo CDI, equivalentes a R$ 1.367 milhões, totalizando ao final do exercício o montante de R$ 41.001 milhões. Dificuldades operacionais impediram a captação dos recursos no prazo, resultando na assinatura de um aditivo que prorrogou o vencimento para 30/06/2025.
Em 30 de setembro de 2024, a companhia investida celebrou contrato de earn-out no valor de R$ 21.046 milhões, decorrente da venda de fração ideal do Shopping Londrina

para a Allos S.A. No exercício de 2024, foi realizado pagamento de R$ 928 mil, sendo a dívida atualizada em R$ 3.020 milhões a título de encargos financeiros calculados com base no CDI acrescido de 2,5% ao ano, resultando em saldo devedor total de R$ 22.091 milhões em 31/12/2024.
Em 04 de dezembro de 2024, a companhia investida 2008 Empreendimentos pagou a Allos S.A. em nome da Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A. (anteriormente denominada LA Shopping Centers S.A.) o montante de R$ 971, referente a operação entre partes relacionadas, desta forma, compondo:

Legatus Shooping: R$ 41.001
Earn-out Londrina: R$ 22.091
Partes relacionadas: R$ 971
Total: R$ 64.063

**i) Empréstimos e financiamentos**

Em Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 05 de fevereiro de 2024 pela Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A. (anteriormente denominada LA Shopping Centers S.A.), foi aprovado a 2ª emissão de notas comerciais não conversíveis em ações, sendo emitidas 70.000 totalizando o montante de R$ 70.000 (setenta milhões de Reais) para oferta privada. Em 2024, foi integralizado o montante de R$ 57.500 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil Reais) em cada uma das emissões, totalizando R$ 115.000 (cento e quinze milhões de Reais) efetivamente subscritos até a presente data, com acréscimo de R$ 2.282 de correção por IPCA, sendo então duas emissões de R$ 59.782, totalizando o montante total de R$ 119.564.

Em 13 de dezembro de 2024, a companhia investida contratou junto à Caixa Econômica Federal uma Cédula de Crédito Bancário – Giro Caixa Empresarial no montante de R$ 2.000 milhões, com encargos financeiros de 1,31% ao mês, equivalentes a 16,90% ao ano, calculados de forma flutuante com base em 100% da taxa de referência CDI-Over. O contrato prevê prazo total de 48 meses, sendo 6 meses de carência para pagamento do principal e 42 meses para amortização, com pagamento dos encargos financeiros durante o período de carência e, posteriormente, 42 prestações compostas por principal e encargos. Foi cobrado encargo de R$ 14 mil pela concessão de garantia, a qual é respaldada pelo FGI – Fundo Garantidor de Investimentos PEAC e pela cessão fiduciária de direitos creditórios/aplicações financeiras. O total do empréstimo atualizado em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 2.014 milhões, tendo o seu vencimento final da operação ocorrerá em 13 de dezembro de 2028, desta forma, compondo:

Notas comerciais: R$ 119.564
CRI Banco: R$ 2.014
Total: R$ 121.578

## 6. Encargos e taxa de administração

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| Taxa de administração | 8.369 | 6.756 |
| | **8.369** | **6.756** |

A Administradora e o Gestor receberão por seus serviços uma: (a) Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, observado um valor mínimo mensal de R$105, calculada: (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Indice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora; na qual já estão incluídas as taxas de escrituração e de gestão.

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui a pagar taxa de administração de R$ 14.882 (em 31 de dezembro de 2023 – R$ 5.446)

Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

| **Patrimônio Líquido** | **Taxa de Administração** |
|---|---|
| Até R$100.000 | 1,325% a.a. |
| De R$100.000 até R$200.000 | 1,30% a.a. |
| De R$200.000 até R$500.000 | 1,28% a.a. |
| Acima de R$500.000 | 1,26% a.a. |

## 7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre pode, a critério do Consultor Imobiliário ou do Gestor, conforme o caso, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 16º dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo que ultrapassar o montante de 95%, que não tenha sido distribuído como antecipação pode, a critério do Gestor em comum

acordo com o Administrador: (i) ser distribuído aos cotistas no 16º dia útil dos meses de fevereiro e agosto imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Aplicações Financeiras ou Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | 31/12/2024 | 14/02/2023 a 31/12/2023 |
|---|---|---|
| (+) Receita apuradas no período/exercício segundo o regime de competência | 89 | 226 |
| (-) Despesas apuradas no período/exercício segundo o regime de competência | (196.768) | (11.055) |
| = Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência | **(196.679)** | **(10,829)** |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa | (89) | (7) |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa | 188.061 | 10.717 |
| = Lucro contábil/prejuízo ajustado base para cálculo de distribuição | **(8.707)** | **(119)** |
| Resultado mínimo a distribuir (95%) | - | - |
| Lucro distribuído no período | - | - |
| Pagamento de rendimentos | - | - |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo (%) | - | - |

## 8. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do fundo era composto de 872.900 cotas a R$ 548,78 cada, compondo o montante de R$ 479.028 (em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do fundo era composto de 695.672 cotas a R$ 856,30 cada, compondo o montante de R$ 595.707).

### 8.1 Cotas de investimentos integralizadas

| | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Quantidade** | **R$** | **Quantidade** | **R$** |
| Cotas de investimentos integralizadas | 872.901 | 414.850 | 695.672 | 334.850 |
| | **872.901** | **414.850** | **695.672** | **334.850** |
| **Valor por cota (valor expresso em reais)** | | **475,25** | | **481,33** |

## 8.2 Emissão de novas cotas

Foram emitidas, até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no âmbito da primeira emissão. O preço inicial e unitário de emissão das cotas da primeira emissão, na primeira data de subscrição e integralização será correspondente a R$ 1 (mil reais), sendo que o patrimônio previsto poderá atingir até R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais). Todas as cotas da primeira emissão serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição, pelo respectivo preço de emissão.

As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas

para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreu a emissão de R$ 80.000 (em 31 de dezembro de 2023 - R$ 0).

## 8.3 Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar as suas cotas a critério do Consultor Imobiliário ou do Gestor, conforme o caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso poderá utilizar os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo em 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

## 8.4 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

## 8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes destas aplicações podem ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

## 9. Encargos debitados ao Fundo

| Encargos | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Saldos** | **Percentual** | **Saldos** | **Percentual** |
| Taxa de administração e gestão | (8.369) | (1,28%) | (6.756) | (1,01%) |
| Despesa de consultoria | (100) | (0,02%) | (200) | (0,03%) |
| Taxa de auditoria e custódia | (169) | (0,03%) | (154) | (0,02%) |
| Taxa de fiscalização da CVM | (61) | (0,01%) | (23) | 0,00 |
| Outras receitas/(despesas) operacionais | (9) | 0,00% | 224 | 0,03 |
| **Total** | **(8.708)** | **(1,30%)** | **(6.909)** | **(1,04%)** |

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido médio do fundo era de R$ 656.367 (em 31 de dezembro de 2023 – R$ 666.667).

## 10. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

## 11. Demandas judiciais

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

## 12. Serviços de custódia e tesouraria

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

## 13. Serviços de custódia e tesouraria

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

## 14. Serviços de custódia e tesouraria

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:
Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

| | 31/12/2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | | | | |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Cotas de fundo de renda fixa | - | 104 | - | 104 |
| Ações de companhias fechadas | - | - | 494.233 | 494.233 |
| **Total do ativo** | **-** | **104** | **494.233** | **494.337** |

| | 31/12/2023 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | | | | |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| Ações de companhias fechadas | - | - | 603.502 | 603.502 |
| **Total do ativo** | **-** | **-** | **603.502** | **603.502** |

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo renda fixa e ações de companhias abertas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

## 15. Serviços de custódia e tesouraria

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo em 31 de dezembro de 2023, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

## 16. Outras informações

**16.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Baker Tilly Auditores Independentes Ltda, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

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

**16.3** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de março de 2023, foram deliberadas e aprovadas: i) a substituição do Gestor da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda para a Master Capital Asset Management Ltda .; ii) a alteração dos parâmetros de cálculo da Taxa de Administração do Fundo; iii) a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes

relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472; e iv) a nova emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), no valor total de até R$ 400.000.

**16.4** Em Termo de Apuração de Consulta Formal Iniciado em 26 de Janeiro de 2024 foi aprovado a outorga, pelo Fundo, da seguinte garantia real: alienação fiduciária da totalidade das ações ordinárias de emissão da LA Shopping Centers S.A., todas de titularidade do Fundo, em favor da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), sendo 50% (cinquenta por cento) da totalidade das ações alienadas fiduciariamente em garantia do cumprimento das obrigações garantidas previstas no "Termo de Emissão da Segunda Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real, para Colocação Privada, da LA Shopping Centers S.A." e os outros 50% (cinquenta por cento) da totalidade das ações alienadas fiduciariamente em garantia do cumprimento das obrigações garantidas previstas no "Termo de Emissão da Terceira Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real, para Colocação Privada, da LA Shopping Centers S.A.", observados os termos pactuados nos respectivos instrumentos de garantia, em especial a previsão de que as alienações fiduciárias constituídas deverão abranger, durante toda a sua vigência, a totalidade das ações de emissão da Companhia, sendo 50% das ações alienadas fiduciariamente para cada uma das obrigações garantidas em cada um dos referidos Termos de Emissão de Notas Comerciais.

Os respectivos instrumentos de garantia serão ou foram celebrados entre o Fundo, representado por seu Gestor, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente e emissora das dívidas garantidas, sendo que, para todos os efeitos, o Gestor será o devido representante do Fundo nos instrumentos de constituição da referida garantia fiduciária, ficando, desde já aprovados e ratificados todos os atos praticados pelo Gestor para os fins de celebração e/ou aperfeiçoamento da garantia real outorgada, incluindo a assinatura de aditamentos contratuais dos instrumentos de garantia, conforme previstos nos respectivos Termos de Emissão de Notas Comerciais. As duas emissões ora garantidas somam obrigações financeiras em um volume de até R$ 140.000, em sua data de emissão.

**16.5** No âmbito da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 15 de março de 2024 e encerrada 30 de março de 2024 e publicada em 21 de maio de 2025, foram aprovadas as seguintes matérias:

1. Aprovação da alteração do mercado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação das cotas do Fundo, que deixarão de figurar na CETIP e passarão a estarem listadas no ambiente B3.

2. Aprovação da não aplicação das penalidades pecuniária, bem como a retomada dos direitos políticos e econômicos, previstas no compromisso de investimento, ao cotista detentor de cotas que representam 33,01% de participação do Fundo e que se encontra, atualmente, em situação de inadimplência, em razão de descumprimento da chamada de capital realizada pela Administradora em 15 de dezembro.

3. Aprovação da reforma geral do regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar com a redação constante na forma do Anexo I da Consulta Formal, que altera: a

remuneração dos prestadores de serviço do Fundo, a política de distribuição de resultados, bem como outras alterações que foram solicitadas pela B3.

**16.6** No âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 07 de novembro de 2024 e encerrada 24 de dezembro de 2024, foi aprovada a transferência de administração fiduciária com a substituição dos prestadores de serviço de administração, controladoria, custódia e escrituração do Fundo para a Master S/A Corretora De Câmbio Títulos E Valores Mobiliários.

**16.7** Em 23 de dezembro de 2024, foram anunciadas as matérias abaixo:

I. Foi realizada a venda para a LA Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 15.713.923/0001-68, investida do FII Macam, no qual foi celebrado a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) da venda de 25% do Shopping Boulevard Vila Velha, localizado no município de Vila Velha, estado do Espírito Santo. Esta fração corresponde a 20,124% do imóvel (“Imóvel”).

II. O contrato de compra e venda previa o pagamento de um sinal e um saldo residual de R$ 36.900, corrigidos por 100% do CDI, até 23 de dezembro de 2024. No entanto, devido a desafios operacionais imprevistos que impactaram a estruturação de uma oferta pública de cotas do Fundo, não foi possível viabilizar os recursos necessários no prazo estipulado.

III. Para adequar o fluxo financeiro às condições atuais do mercado, a LA Shopping Centers S.A. propôs um aditivo contratual com as seguintes condições:

• Prorrogação do vencimento da obrigação para 30 de junho de 2025;

• Liberação ao LASC11 do saldo em Conta Escrow, no montante de R$ 1.732, na presente data;

• Manutenção da Conta Escrow até o novo vencimento;

• Amortização parcial do saldo devedor no montante de R$ 10.000 em 31 de janeiro de 2025;

• Pagamento de juros mensais até o novo vencimento.

**16.8** Em 27 de dezembro de 2024, o Fundo informou aos seus cotistas e ao mercado que:

1. Conforme o Termo de Apuração da Consulta Formal publicada em 21 de maio de 2024, as cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado de bolsa em substituição ao mercado de balcão.

2. Desta forma, a Administradora solicitou à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a transferência do segmento de negociação das cotas de emissão do Fundo do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa também administrado pela B3. Com essa transferência, o código de negociação do Fundo (Ticker) passa a ser BLUE111. A negociação em bolsa de valores ficou permitida a partir de 29/01/2025.

## 17. Eventos subsequentes

**17.1** Em 24 de janeiro de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado que, em complemento ao Fato Relevante de 27/12/2024, esclarecemos que as negociações do Fundo se iniciarão no mercado secundário da Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), na abertura dos mercados do dia 29/01/2025.

**17.2** Em 06 de março de 2025, através da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da investida, foi aprovado a alteração na denominação social da Companhia, de LA Shopping Centers S.A. para Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A., de forma que o Artigo 1º do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação: “'Artigo 1º - A Blue Malls Empreendimentos e Participações S.A. é uma sociedade anônima, de capital fechado, que se rege por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis".

**17.3** Em 30 de abril de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado que, nesta data, foi celebrado Instrumento de Dação em Pagamento e Outras Avenças entre: Allos S.A. e Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. (“Allos”), e LA Shopping Centers S.A., com a interveniência e anuência da 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. e da LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. Nos termos do referido instrumento, a Companhia amortizará integralmente o saldo devedor em aberto com a Allos e dará, como forma de pagamento, ações representativas da totalidade de sua participação, direta e indireta na 2008

Empreendimentos Comerciais S.A. ("Shopping Boulevard Brasília"), no valor de R$131.071 ("Preço da Dação"). O fechamento da operação está condicionado ao cumprimento de determinadas condições precedentes, incluindo, entre outras: (i) conclusão satisfatória de auditoria legal, financeira, contábil e operacional (due diligence); (ii) obtenção das aprovações societárias necessárias; e (iii) ausência de eventos adversos materiais até a data de fechamento. O Instrumento também prevê, em favor da Companhia, uma opção de recompra das ações objeto da dação, que poderá ser exercida até 19 de dezembro de 2025, pelo Preço da Dação corrigido por CDI + 2,5%a.a.

**17.4** Em 16 de junho de 2025, através do Ato Particular de Alteração do Regulamento, foi promovida a alteração integral e a consolidação do regulamento do Fundo para fins de adaptação à Resolução CVM 175, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Resolução CVM 175 e Ofício Circular nº 2/2023/CVM/SIN/SSE de 2023, o qual passará a vigorar, a partir da presente data.

**17.5** Em 03 de julho de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado que, em 30 de junho de 2025, foram quitadas integralmente as obrigações referentes à compra de 25% do Shopping Boulevard Vila Velha, localizado no município de Vila Velha, estado do Espírito Santo, junto ao Legatus Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ: 30.248.158/0001-46) ("LASC11").

**Beatriz Reis**
**Contadora**
**CRC: 1SP296266**

**Gustavo Piersanti**
**Diretor**
**CPF: 016.697.087-56**