Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 18.861.074/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

KPDS 1466572

Conteúdo

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

Demonstrações das posições financeiras **7**

Demonstrações dos resultados dos exercícios **8**

Demonstrações dos resultados abrangentes **9**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **10**

Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto **11**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **12**

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
Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
Rio de Janeiro – RJ

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras do Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), que compreendem a demonstração da posição financeira 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 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 Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia 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 financeiro.

Base para opinião
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Avaliação do valor justo dos investimentos em ações de companhias fechadas
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 92,28% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhias fechadas, sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, entre outros, premissas e dados, projeção de receitas e despesas não operacionais, taxa de perpetuidade, 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 nos dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, que teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto
Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- obtenção do entendimento dos controles internos relacionados a elaboração, avaliação e aprovação dos laudos de avaliação utilizados para o registro e atualização da estimativa do valor justo dos investimentos em ações de companhias fechadas, sem cotação em bolsa de valores e/ou mercado ativo;

- avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da consistência das premissas e dos dados utilizados na preparação do laudo de avaliação, tais como projeção de receitas e despesas não operacionais, taxa de perpetuidade, taxa de desconto; e

- análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo 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 critérios utilizados para validar o valor justo, 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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

Rio de Janeiro, 30 de maio de 2025.

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



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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ: 18.861.074/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

			31 de dezembro de 2024				31 de dezembro de 2023			
Aplicações/especificações	**Nota**	**Tipo**	**Quantidade**	**Custo total**	**Valor atual**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Custo total**	**Valor atual**	**% sobre o patrimônio líquido**
Disponibilidades					2	0,00			1.886	0,06
Banco Genial S.A.					2	0,00			1.886	0,06
Cotas de fundo										
Renda Fixa:			22.350.836	36.656	40.483	1,27	9.633.726	40.894	43.572	1,34
Plural Tesouro Selic FIRF Simples	**4.1**		12.960.933	20.010	20.229	0,63				
Trend DI Simples FIRF	**4.1**		9.338.499	10.776	14.334	0,45	9.338.499	10.776	12.907	0,40
Sul América Exclusive FIRF DI	**4.1**		51.404	5.870	5.920	0,19	295.227	30.118	30.665	0,94
Cotas de fundos de investimento imobiliário										
FII VINCI SC - VISC11	**4.1**		917.996	97.482	88.366	2,77	1.000.011	106.191	123.832	3,81
Títulos e valores mobiliários de renda fixa										
Títulos públicos federais			-	-	-	-	3.444	49.147	49.144	1,51
Letras Financeiras do Tesouro			-	-	-	-	3.444	49.147	49.144	1,51
Valores mobiliários de renda variável										
Ações de companhia de capital fechado:	**4.3, 4.4 e 4.5**		22.001.918.409	2.420.203	2.946.689	92,28	21.070.067.774	2.408.674	2.915.649	89,78
Ancar IC S.A.		ON	892.585.518	298.041	648.980	20,32	874.517.175	285.410	605.076	18,63
São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A.		ON	19.596.616.592	332.568	435.758	13,65	18.649.539.259	311.540	410.069	12,63
SN Shopping S.A.		ON	39.544.339	279.479	392.154	12,28	39.468.111	278.492	397.229	12,23
NAI Campinas Participações S.A.		ON	275.001.514	390.664	330.693	10,36	259.836.660	372.599	305.195	9,40
SBBRAST Participações S.A.		ON	457.093.005	322.343	278.667	8,73	456.359.157	321.888	284.321	8,75
SPE Fortaleza Shopping S.A.		ON	260.061.060	201.495	228.577	7,16	254.899.516	197.139	225.794	6,95
Canbra Belo Horizonte Shopping Center S.A.		ON	139.827.229	177.322	170.820	5,35	139.565.786	176.964	177.897	5,48
Porto Velho Shopping S.A.		ON	65.535.419	114.070	203.920	6,39	65.374.831	113.462	187.131	5,76
BG Empreendimentos Imobiliários S.A.		ON	95.884.364	79.412	71.027	2,22	159.457.806	130.957	146.428	4,51
CB Shopping S.A.		ON	4.107.496	3.188	3.197	0,10	4.107.496	3.188	3.582	0,11
SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.		ON	45.015.734	67.263	70.411	2,21	44.933.423	67.111	70.920	2,18
Country Shopping S.A.		ON	10.693.616	74.132	78.763	2,47	9.542.785	64.332	63.073	1,94
Parque das Bandeiras Incorporações Imobiliárias S.A.		ON	17.550.024	18.989	16.311	0,51	17.550.024	18.989	16.312	0,50
Ancar Ivanhoe Downtown S.A.		ON	81.618.698	48.380	15.570	0,49	71.111.927	46.020	16.976	0,52
CL Empreendimentos e Participações S.A.		ON	-	-	-	-	3.062.602	7.747	3.972	0,12
SPE San Martin Shopping S.A.		ON	20.673.499	11.204	7	0,00	20.630.914	11.183	21	0,00
Brita Incorporações Imobiliárias S.A.		ON	35.685	311	347	0,01	35.685	311	311	0,01
Rocha Incorporações Imobiliárias S.A.		ON	74.617	1.342	1.487	0,05	74.617	1.342	1.342	0,04
Valores a receber										
Créditos a receber transferidos pela CB Shopping S.A.	**4.6**				119.301	3,74			107.856	3,32
Créditos da Companhia com o FII ANCAR					119.242	3,73			107.548	3,31
Créditos da Companhia com lojistas					59	0,00			308	0,01
Outros valores a receber					-	-			9.800	0,30
Créditos com a Country Shopping S.A.					-	-			9.800	0,30
Total do ativo					**3.194.841**	**100,05**			**3.251.739**	**100,12**
Valores a pagar					1.531	0,05			4.050	0,12
Imposto de renda sobre amortização a recolher					-	-			2.404	0,07
Taxa de gestão					342	0,01			355	0,01
Taxa de administração					79	0,00			88	0,00
Compra de ações a pagar - Country Shopping S.A.	**4.7**				1.110	0,03			1.085	0,03
Outros					-	-			118	0,00
Patrimônio líquido					**3.193.310**	**100,00**			**3.247.689**	**100,00**
Passivo e Patrimônio líquido					**3.194.841**	**100,05**			**3.251.739**	**100,12**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 18.861.074/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Nota	Exercício 31.12.2024	Exercício 31.12.2023
Cotas de fundos		4.255	4.960
Resultado com aplicações em cotas de fundos		4.255	4.960
Cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa)		(15.402)	47.391
Resultado com aplicações em cotas de fundos imobiliários		(26.755)	17.579
Resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários		1.234	10.943
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários		10.119	18.869
Renda fixa e outros títulos e valores mobiliários		1.030	1.539
Operações compromissadas		136	231
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo		894	1.308
Ações		106.154	292.990
Ajuste a valor justo	**4.4 e 4.5**	22.429	161.775
Resultado nas negociações	**4.4 e 4.5**	189	15.033
Ajuste de preço	**4.4**	875	-
Resultado nas negociações - Earn Out		-	80.240
Dividendos de companhias investidas		70.992	22.387
Atualização créditos a receber transferidos pela CB Shopping S.A.	**4.6**	11.694	13.607
Encargos - compra de ações no exercício anterior	**4.7**	(25)	(52)
Despesas		(5.416)	(7.145)
Taxa de gestão		(3.965)	(4.392)
Taxa de administração		(967)	(1.071)
Auditoria e custódia		(140)	(569)
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(97)
Despesas diversas		(287)	(1.016)
Resultado dos exercícios		90.621	339.735

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiest

CNPJ: 18.861.074/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Nota	Exercício 31.12.2024	Exercício 31.12.2023
Resultado dos exercícios		90.621	339.735
Outros ajustes abrangentes		-	-
Total dos resultados abrangentes		90.621	339.735

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 18.861.074/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

		Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
		8			
Em 31 de dezembro de 2022	3.251.559.944,07 cotas a R$ 1,10042226		2.886.386	691.704	**3.578.089**
Emissão de cotas - 5ª emissão	55.698.991,77 cotas		62.396	-	**62.396**
Emissão de cotas - 6ª emissão	98.645.435,95 cotas		113.240	-	**113.240**
Amortização integral das cotas resgatáveis (Nota nº 19)	30.686.646,96 cotas		(30.781)	(12.607)	**(43.388)**
Cotas resgatadas por cisão	143.189.840,68 cotas		(156.322)	(5.143)	**(161.465)**
Cotas resgatadas por cisão	532.701.010,44 cotas		(582.919)	(57.999)	**(640.918)**
Lucro do exercício			-	339.735	**339.735**
Em 31 de dezembro de 2023	2.699.326.873,71 cotas a R$ 1,203148		2.292.000	955.690	**3.247.689**
Amortização de cotas			(129.261)	(15.739)	**(145.000)**
Lucro do exercício			-	90.621	**90.621**
Em 31 de dezembro de 2024	2.699.326.873,71 cotas a R$ 1,183003		**2.162.739**	**1.030.572**	**3.193.310**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

CNPJ: 18.861.074/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Exercício 31.12.2024	Exercício 31.12.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de dividendos de companhia fechada		70.992	22.387
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo imobiliário		10.119	18.869
Pagamento de taxa de gestão		(3.978)	(4.408)
Pagamento de taxa de administração		(976)	(1.070)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(57)	(97)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(545)	(1.717)
Caixa líquido das atividades operacionais		**75.555**	**33.964**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	**4.1**	7.344	(10.326)
Operações compromissadas	**4.1**	136	231
Aplicação e resgate em títulos públicos		50.038	(47.836)
Venda de cotas de fundo imobiliário		3.690	79.147
Compra de ações de companhia fechada	**4.5**	-	(194.489)
Venda de ações de companhia fechada	**4.5**	-	131.262
Recebimento de redução de capital	**4.5**	63.653	-
Créditos a receber transferidos pela CB Shopping S.A.	**4.5**	249	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	**4.5 e 5**	(56.020)	(78.181)
Recebimento de Ajuste de NOI mínimo		875	-
Compra de ações no exercício anterior - Country Shopping S.A.	**4.7**	-	(522)
Caixa líquido das atividades de investimento		**69.965**	**(120.714)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas		-	175.636
Cotas resgatadas por cisão - parcela correspondente à Disponibilidade		-	(87.000)
Pagamento de IR sobre amortização a recolher - exercício anterior		(2.404)	-
Amortização de cotas		(145.000)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(147.404)**	**88.636**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1.884)**	**1.886**
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios		1.886	-
Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios		2	1.886

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), inscrito no CNPJ nº 18.861.074/0001-88, foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 15 de julho de 2016.

O Fundo possui prazo de duração de 30 (trinta) anos contados a partir da data de início de suas atividades, podendo ser prorrogado, se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

Durante os 20 (vinte) primeiros anos, a partir da data da primeira subscrição das cotas da primeira emissão, podendo ser prorrogado a exclusivo critério da maioria dos cotistas por um período adicional de até 10 (dez) anos, o Fundo buscará investimentos em ações, bônus de subscrição, debêntures simples, outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de sociedades e/ou companhias que detenham empreendimentos ou atuem diretamente em atividades de aquisição, gerenciamento e/ou desenvolvimento de shopping centers no Brasil ("Companhias Investidas", "Ativos Alvos" e "Período de Investimento"), e os 10 (dez) anos remanescentes serão destinados ao desinvestimento e liquidação destes ativos ("Período de Desinvestimento").

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização, a longo prazo, do capital investido mediante a aquisição preponderantemente de Ativos Alvo, participando do processo decisório das Companhias Investidas, com efetiva influência na definição de suas políticas estratégicas e na sua gestão.

A gestão da carteira de investimentos do Fundo é realizada pela SCAI Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

O Fundo dispõe de um Comitê de Investimentos ("Comitê"), composto por, no mínimo 3 (três) membros, devidamente aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, selecionados entre pessoas de notável conhecimento e reputação incontestável, incluindo empregados, diretores e representantes dos cotistas e de suas afiliadas, e se reunirá pelo menos trimestralmente ou de acordo com a frequência que os membros do Comitê considerem necessária.

Compete ao Comitê as seguintes atribuições:

- Alteração ou modificação do regulamento do Fundo que afete de forma desproporcional os direitos de um cotista (quando comparado com todos os demais cotistas);

- Operação com afiliadas que não seja realizada em condições de mercado;

- Mudança na estrutura tributária ou na classificação do Fundo que se espere, de forma razoável, causar um impacto adverso relevante em um determinado cotista (exceto à medida que tal cotista seja devidamente compensado por tal impacto adverso);

- Mudança no objetivo do Fundo; e

- Endividamento por uma Companhia Investida controlada pelo Fundo sempre que, no momento ou imediatamente após a formalização do endividamento e da aplicação dos recursos provenientes de tal endividamento, a razão entre o valor do empréstimo e valor dos ativos do Fundo exceda 60% (sessenta por cento).

O Fundo tem como público-alvo, exclusivamente, investidores profissionais, residentes ou domiciliados no Brasil ou no exterior, conforme regulamentação emitida pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Os investimentos em fundos de investimento não são garantidos pelo Administrador, pela 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 vier a se tornar negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações – FIP e demais orientações emanadas da CVM, especificamente pela Instrução CVM nº 579/2016, na Resolução CVM 175/22, e alterações posteriores.

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

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 2 de outubro de 2017, com as alterações promovidas pela Instrução CVM nº nº 579/16, e considerando a interpretação do Administrador acerca da estrutura e essência econômica do Fundo, o mesmo foi categorizado como "Entidade de Investimentos", considerando que a constituição do Fundo teve a intenção de (i) acessar o mercado de capitais brasileiro com vistas à captação de recursos a serem utilizados na expansão dos negócios dos cotistas no Brasil; (ii) obter retornos sobre os capitais investidos por meio de renda (distribuição de dividendos das Companhias Investidas) e de apreciação do capital (valorização dos imóveis e dos estabelecimentos comerciais investidos); e (iii) realizar o desinvestimento quando da sua maturação ("Período de Desinvestimento"). O referido modelo de negócios, caracteriza o Fundo como "Entidade de Investimentos", e o distância das entidades de não investimento.

A partir da categorização supracitada, o Fundo passou a mensurar seus investimentos em ações de Companhias Investidas com base no valor justo, em substituição ao custo de aquisição.

O Fundo, atendendo às definições estipuladas pela Instrução CVM nº 579/16, está qualificado como "Entidade de Investimentos", possuindo investimentos em entidades controladas e elaborando, exclusivamente, suas demonstrações financeiras individuais, sem a necessidade de consolidar seus investimentos, uma vez que os investimentos estão apresentados ao seu valor justo.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas pelo Administrador para emissão e divulgação em 30 de maio de 2025.

3. Principais Políticas Contábeis

(a) Caixa e equivalente de caixa
Representado, exclusivamente, por saldo em conta movimento depositado em instituições financeiras.

(b) 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.

(c) Cotas de fundos de investimento
As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor da cota informada pelo administrador do respectivo fundo de investimento. A valorização ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na rubrica "Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento".

(d) Cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa)
As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo as despesas com corretagens e emolumentos, sendo valorizadas com base na última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociadas pelo menos uma vez nos últimos 90 (noventa) dias.

Nas operações de vendas de cotas de fundos de investimento imobiliários (negociados em Bolsa), as despesas com corretagens e emolumentos são registradas diretamente no resultado. Os ganhos não realizados são reconhecidos em "Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários", e os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica de "Resultado nas negociações", quando aplicável.

Os rendimentos distribuídos pelas cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são reconhecidos em "Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários".

(e) Operações compromissadas
As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Operações compromissadas".

(f) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados pelo custo de aquisição, ajustado diariamente com base nos seus valores justos. Os títulos privados são ajustados ao valor de mercado com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização.

Os ganhos são reconhecidos no resultado na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo". Os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor justo do título no dia anterior, e reconhecidos em "Resultado nas negociações", quando aplicável.

(g) Ações sem cotação em mercado ativo

As ações sem cotação em mercado ativo estão registradas por seu valor justo, conforme previsto no regulamento do Fundo e na Instrução CVM nº 579/16.

(h) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os valores atribuídos ao Fundo a título de dividendos e juros sobre o capital próprio, pagos pelas Companhias Investidas, são reconhecidos no resultado na rubrica de "Dividendos de companhias investidas".

Os dividendos deliberados pelas Companhias Investidas não são integralmente reconhecidos como provisão quando há direito de preferência na distribuição, uma vez que a efetiva apropriação desses valores está condicionada à ordem de preferência estabelecida nos respectivos estatutos sociais Companhias Investidas. Nesses casos, a distribuição prioriza, quando aplicável, as ações preferenciais em detrimento das ordinárias, podendo impactar o montante efetivamente recebido pelo Fundo.

(i) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital ("AFAC") são registrados no momento em o Fundo disponibiliza os recursos às Companhias Investidas. Os AFACs permanecem no ativo, com essa rubrica, até que ocorra a integralização do capital, gerando a emissão de novas ações nas Companhias Investidas. Essa integralização deve ocorrer até a próxima Assembleia Geral da Companhia Investida.

(j) Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários ("regime de competência").

4. Investimentos

4.1. Composição da carteira de investimentos

	Valor justo	
Títulos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Cotas de fundos de investimento – renda fixa	40.483	43.572
Plural Tesouro Selic FIRF Simples [(a)]	20.229	-
Trend DI Simples FIRF [(b)]	14.334	12.907
Sul América Exclusive FIRF DI [(c)]	5.920	30.665
Cotas de fundos de investimento imobiliário		
VISC11 [(d)]	88.366	123.831
Títulos públicos federais		
Letras Financeiras do Tesouro	-	49.144
Títulos e valores mobiliários de renda variável:		
Ações de companhias de capital fechado [(e)]	2.946.689	2.915.649
Total	**3.075.538**	**3.132.196**

(a) Cotas do Plural Tesouro Selic FIRF Simples, cuja administração é realizada pelo Administrador. Não há carência para solicitações de resgates, ou seja, o fundo investido oferece liquidez imediata.

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

(c) Cotas do Sul América Exclusive FIRF DI, cuja administração é realizada pela Sul América Investimentos DTVM S.A. O fundo investido tem por objetivo buscar proporcionar aos seus cotistas rentabilidade através de aplicação de recursos em carteira de ativos financeiros, visando acompanhar a variação do CDI. Não há carência para solicitações de resgates, ou seja, o fundo investido oferece liquidez imediata.

(d) Cotas do Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário-FII ("VISC11"), fundo imobiliário listado na B3 S.A. O VISC11 é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., e tem estratégia de investimento flexível no segmento de shopping centers adquirindo, preferencialmente, imóveis de grande porte estrategicamente localizados.

(e) Ações de companhias de capital fechado, proprietárias de shoppings centers.

4.2. Informações sobre as cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 27 de setembro de 2021, como parte do pagamento do preço de venda da Porto Velho Shopping S.A. e da Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A., o Fundo recebeu cotas do VISC11, pelo preço unitário de R$ 106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos), sendo 1.549.198,00 cotas do VISC11, no montante de R$164.509, pelo pagamento de parte da venda das ações da Porto Velho Shopping S.A., e 1.201.531 cotas do VISC11, no montante de R$127.591, pelo pagamento de parte da venda das ações da Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. O restante do valor da venda foi recebido em dinheiro.

4.3. Informações sobre as companhias de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes percentuais de participação acionária em suas controladas diretas:

Entidade	Ref.	Localidade	Ativo principal	31/12/2024	31/12/2023
BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A.	(i)	Fortaleza (CE)	Via Sul Shopping	80,91%	84,47%
Porto Velho Shopping S.A.	(ii)	Rio de Janeiro (RJ)	Porto Velho Shopping	80,02%	79,83%
NAI Campinas Participações S.A.	(iii)	Rio de Janeiro (RJ)	Parque Bandeiras Shopping	91,12%	90,57%
SBBRAST Participações S.A.	(iv)	São Paulo (SP)	Golden Square	85,94%	85,81%
Parque das Bandeiras Incorporações Imobiliárias S.A.	(v)	Rio de Janeiro (RJ)	Parque das Bandeiras Shopping	85,44%	85,44%
SPE San Martin Shopping S.A.	(vi)	Rio de Janeiro (RJ)	Shopping Metropolitano Recife	89,98%	89,88%
SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	(vii)	Rio de Janeiro (RJ)	North Shopping Jóquei	84,30%	84,14%
SPE Fortaleza Shopping S.A.	(viii)	Rio de Janeiro (RJ)	North Shopping Jóquei	87,10%	86,87%
Ancar IC S.A.	(ix)	Rio de Janeiro (RJ)	Iguatemi Porto Alegre	84,81%	84,42%
SN Shopping S.A.	(x)	Rio de Janeiro (RJ)	Shopping Nova América	83,59%	83,42%
Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	(xi)	Rio de Janeiro (RJ)	Downtown (Apenas Lajes)	90,59%	89,25%
Canbra Belo Horizonte Shopping Center S.A.	(xii)	Rio de Janeiro (RJ)	Boulevard Rio	84,00%	83,84%
São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A.	(xiii)	Rio de Janeiro (RJ)	Shopping Interlagos	83,60%	82,77%
Country Shopping S.A.	(xiv)	Cuiabá (MT)	Pantanal Shopping	23,78%	21,22%
CL Empreendimentos e Participações S.A.	(xv)	Maracanaú (CE)	North Shopping Maracanaú	-	92,76%
CB Shopping S.A.	(xvi)	Rio de Janeiro (RJ)-	Shopping Nova Iguaçu-	100,00%	100%
Brita Incorporações Imobiliárias S.A.	(xvii)	Nova Iguaçú (RJ)	Pré-operacional	25,50%	25,5%
Rocha Incorporações Imobiliárias S.A.	(xviii)	Nova Iguaçú (RJ)	Pré-operacional	44,00%	44%

(i) **BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A**.: tem por objeto social a participação, promoção e exploração de empreendimentos de shopping centers, notadamente do Via Sul Shopping, a locação de imóveis, a administração, compra e venda de imóveis próprios e a participação em outras sociedades como sócia ou acionista.

(ii) Porto Velho Shopping S.A.: tem por objeto social o desenvolvimento e exploração comercial de empreendimentos imobiliários de shopping centers. Para este fim, a Companhia Investida poderá deter a propriedade de imóveis, deter participações em fundos de investimento imobiliário, assim como participar em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou cotista.

(iii) NAI Campinas Participações S.A: tem por objeto social a participação em empreendimentos imobiliários de shopping centers. Para esse fim, a Companhia

Investida poderá efetuar a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades simples ou empresárias, como sócia, acionista ou cotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras.

(iv) SBBRAST Participações S.A.: tem por objeto social desenvolver, administrar e operar o Golden Square Shopping Center, bem como participar, como cotista ou acionista, em outras sociedades.

(v) Parque das Bandeiras Incorporações Imobiliárias S.A.: tem por objeto social a atuação 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, prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, a participação em outras sociedades simples ou empresárias, como sócia, acionista ou cotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras, e a realização de negócios compatíveis com suas atividades.

(vi) SPE San Martin Shopping S.A.: tem por objeto social o desenvolvimento e a exploração comercial de empreendimentos do tipo shopping centers, assim como a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades simples ou empresárias, como sócia, acionista ou cotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras.

(vii) SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.: tem por objeto social a participação, promoção e exploração de empreendimento imobiliário de shopping center, a ser desenvolvido na Avenida Lineu Machado, nº 419 – Jóquei Clube, Fortaleza (CE), no imóvel de matrícula nº 78.411 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza (CE), a locação de imóveis a administração, compra e venda de imóveis próprios, e a participação em outras sociedades como sócia ou acionista.

(viii) SPE Fortaleza Shopping S.A.: tem por objeto social o desenvolvimento e a exploração comercial de um empreendimento do tipo shopping center, a ser desenvolvido na Avenida Lineu Machado, nº 419 – Jóquei Clube, Fortaleza (CE), podendo, para este fim, participar em outras sociedades simples ou empresárias, como sócia, acionista ou cotista e representar sociedades nacionais ou estrangeiras. A Companhia Investida poderá ainda atuar no ramo de incorporação imobiliária, de compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis próprios, relacionados ao referido empreendimento.

(ix) Ancar IC S.A.: tem por objeto social a participação em empreendimentos imobiliários de shopping centers. Para este fim, a Companhia Investida poderá deter a propriedade de imóveis, deter participações em fundos de investimento imobiliário, assim como participar em outras sociedades, como acionista ou cotista.

(x) SN Shopping S.A.: tem por objeto social o desenvolvimento e a exploração comercial de empreendimentos do tipo shopping center.

(xi) Ancar Ivanhoe Downtown S.A.: tem por objeto social o desenvolvimento e a exploração comercial de empreendimentos do tipo shopping center, 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.

(xii) Canbra Belo Horizonte Shopping Center S.A.: tem por objeto social o desenvolvimento e a exploração comercial de empreendimentos do tipo shopping center, 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.

(xiii) São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A.: tem por objeto social a compra, a venda e a administração de bens imóveis próprios, a realização de incorporações imobiliárias, a participação em empreendimentos de terceiros, como sócia ou acionista e o gerenciamento de empreendimentos.

(xiv) Country Shopping S.A: tem por objeto exclusivo a aquisição do terreno, o planejamento, a edificação, o desenvolvimento, implementação, administração e exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado "Country Shopping", situado na Quadra 25, Setor Coimbra, na cidade de Goiânia (GO).

(xv) CL Empreendimentos e Participações S.A.: tem por objeto social a participação e exploração de empreendimentos imobiliários de shopping centers, notadamente do North Shopping Maracanaú, a locação de imóveis, a administração, compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades como sócia ou acionista.

(xvi) CB 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.

(xvii) Brita Incorporações Imobiliárias: tem por objetivo social compra e venda de imóveis próprios.

(xviii) Rocha Incorporações Imobiliárias: tem por objetivo social compra e venda de imóveis próprios.

4.4. Movimentação das companhias de capital fechado

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, ocorreram as seguintes movimentações nas Companhias Investidas:

Movimentação na quantidade de ações

	Saldo em 31/12/2022	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Saldo em 31/12/2023	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Saldo em 31/12/2024
BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A.	117.671.822	41.785.984	-	159.457.806	5.504.963	(69.078.405)	95.884.364
CE Shopping S.A.	347.390.953	76.573.878	(423.964.831)	-	-	-	-
Ancar IC S.A.	874.517.175	-	-	874.517.175	18.068.343	-	892.585.518
São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A.	18.649.539.259	-	-	18.649.539.259	947.077.333	-	19.596.616.592
Porto Velho Shopping S.A.	65.374.831	-	-	65.374.831	160.588	-	65.535.419
SN Shopping S.A.	39.468.111	-	-	39.468.111	76.228	-	39.544.339
Canbra Belo Horizonte Shopping Center S.A.	139.565.786	-	-	139.565.786	261.443	-	139.827.229
SBBRAST Participações S.A.	450.344.014	6.015.143	-	456.359.157	733.848	-	457.093.005
NAI Campinas Participações S.A.	258.725.830	1.110.830	-	259.836.660	15.164.854	-	275.001.514
SPE Fortaleza Shopping S.A.	243.557.071	11.342.445	-	254.899.516	5.161.544	-	260.061.060
CL Empreendimentos e Participações S.A.	1.714.999	1.347.603	-	3.062.602	2.320	(3.064.922)	-
SPE Mônaco Participações S.A.	46.556.693	4.288.718	(50.845.411)	-	-	-	-
SPE Mônaco Participações S.A._PN	-	21.547.922	(21.547.922)	-	-	-	-
CB Shopping S.A.	174.852.813	-	(170.745.317)	4.107.496	-	-	4.107.496
SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	42.885.757	2.047.666	-	44.933.423	82.311	-	45.015.734
Country Shopping S.A.	8.673.158	869.627	-	9.542.785	1.150.831	-	10.693.616
Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	60.182.981	10.928.946	-	71.111.927	10.506.771	-	81.618.698
Parque das Bandeiras Incorporações Imobiliárias S.A.	17.550.024	-	-	17.550.024	-	-	17.550.024
SPE San Martin Shopping S.A.	20.630.914	-	-	20.630.914	42.585	-	20.673.499
Brita Incorporações Imobiliárias S.A.	-	35.685	-	35.685	-	-	35.685
Rocha Incorporações Imobiliárias S.A.	-	74.617	-	74.617	-	-	74.617
	21.559.202.191	**177.969.064**	**(667.103.481)**	**21.070.067.774**	**1.003.993.962**	**(72.143.327)**	**22.001.918.409**

Movimentação no valor contábil das ações

	Saldo em 31/12/2022						Saldo em 31/12/2023						Saldo em 31/12/2024	
	Custo	Mercado	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Ajuste a valor justo	Resultado nas negociações	Custo	Mercado	Compra de ações / eventos societários	Venda de ações / eventos societários	Ajuste a valor justo	Resultado nas negociações	Custo	Mercado
BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A.	87.157	123.450	43.800	-	(20.822)	-	130.957	146.428	5.228	(63.655)	(17.163)	189	79.412	71.027
CE Shopping S.A.	387.310	449.358	113.239	(525.678)	(36.919)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ancar IC S.A.	285.410	509.663	-	-	95.413	-	285.410	605.076	12.631	-	31.273	-	298.041	648.980
São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A.	311.540	399.556	-	-	10.513	-	311.540	410.069	21.028	-	4.661	-	332.568	435.758
Porto Velho Shopping S.A.	113.462	156.494	-	-	30.637	-	113.462	187.131	607	-	16.182	-	114.070	203.920
SN Shopping S.A.	278.492	374.738	-	-	22.491	-	278.492	397.229	988	-	(6.063)	-	279.479	392.154
Canbra Belo Horizonte Shopping Center S.A.	176.964	171.259	-	-	6.638	-	176.964	177.897	358	-	(7.435)	-	177.322	170.820
SBBRAST Participações S.A.	318.488	257.398	3.400	-	23.523	-	321.888	284.321	455	-	(6.109)	-	322.343	278.667
NAI Campinas Participações S.A.	371.339	288.439	1.260	-	15.496	-	372.599	305.195	18.065	-	7.433	-	390.664	330.693
SPE Fortaleza Shopping S.A.	187.039	213.866	10.100	-	1.828	-	197.139	225.794	4.356	-	(1.573)	-	201.495	228.577
CL Empreendimentos e Participações S.A.	5.787	3.715	1.960	-	(1.703)	-	7.747	3.972	3	(3.975)	-	-	-	-
SPE Mônaco Participações S.A.	121.177	140.986	12.100	(178.330)	11.479	13.765	-	-			-	-	-	-
SPE Mônaco Participações S.A._PN	-	-	62.396	(62.396)	-	-	-	-			-	-	-	-
CB Shopping S.A.	135.702	83.137	-	(82.453)	1.630	1.268	3.188	3.582	-		(385)	-	3.188	3.197
SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	63.831	67.691	3.280	-	(51)	-	67.111	70.920	153	-	(662)	-	67.263	70.411
Country Shopping S.A.	56.932	54.181	7.400	-	1.492	-	64.332	63.073	9.800	-	5.890	-	74.132	78.763
Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	43.740	14.517	2.281	-	178	-	46.020	16.976	2.360	-	(3.766)	-	48.380	15.570
Parque das Bandeiras Incorporações Imobiliárias S.A.	18.989	16.324	-	-	(12)	-	18.989	16.312	-	-	(1)	-	18.989	16.311
SPE San Martin Shopping S.A.	11.183	57	-	-	(36)	-	11.183	21	20	-	(34)	-	11.204	7
Brita Incorporações Imobiliárias S.A.	-	-	311	-	-	-	311	311	-	-	36	-	311	347
Rocha Incorporações Imobiliárias S.A.	-	-	1.342	-	-	-	1.342	1.342	-	-	145	-	1.342	1.487
	2.974.542	**3.324.829**	**262.869**	**(848.857)**	**161.775**	**15.033**	**2.408.674**	**2.915.649**	**76.052**	**(67.630)**	**22.429**	**189**	**2.420.203**	**2.946.689**

Ajuste de preço

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu valor correspondente ao ajuste de preço, referente a venda realizada em 2019 dos ativos SPE Mônaco Participações S.A. e Natal Barra Participações S.A. no valor total de R$ 875. Não ocorreram movimentações de ajuste de preço no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Natal Barra Participações S.A.

Data	Descrição	Valor
17/06/2024	Recebimento de Ajuste de NOI - XP Malls FII - Venda 2019 (*)	875

(*) Ajuste de preço – 31/12/2024

Movimentações por data:

Movimento 2023	Companhia	Evento	Quantidade	Valor
08/08/2023	Country Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	486.016,00	4.134
01/12/0223	Country Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	383.611,00	3.267
28/04/2023	SPE Fortaleza Shopping S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	1.650.204,00	1.440
21/12/2023	SPE Fortaleza Shopping S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	9.692.241,00	8.660
20/06/2023	**BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A**.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	40.723.243,00	42.800
29/12/2023	**BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A**.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	1.062.741,00	1.000
31/07/2023	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	2.934.257,00	641
21/12/2023	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	7.994.689,00	1.640
28/04/2023	SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	287.014,00	450
21/12/2023	SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	1.760.652,00	2.830
31/01/2023	CB Shopping S.A.	Redução de capital	(167.326.496,00)	(79.559)
22/06/2023	CB Shopping S.A.	Redução de capital	(3.418.821,00)	(2.894)
29/09/2023	SPE Mônaco Participações S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	4.288.718,00	12.100
24/10/2023	SPE Mônaco Participações S.A.	Alienação conforme Contrato de Compra e Venda	(27.724.630,00)	(97.239)
20/10/2023	SPE Mônaco Participações S.A._PN	Integralização com ativos - 5ª emissão de cotas do FIP	21.547.922,00	62.396
24/10/2023	SPE Mônaco Participações S.A._PN	Alienação conforme Contrato de Compra e Venda	(11.749.500,00)	(34.023)
24/10/2023	SPE Mônaco Participações S.A.	Cisão	(23.120.781,00)	(81.092)
24/10/2023	SPE Mônaco Participações S.A._PN	Cisão	(9.798.422,00)	(28.373)
28/12/2023	CE Shopping S.A.	Integralização com ativos - 6ª emissão de cotas do FIP	76.573.878,00	113.240
29/12/2023	CE Shopping S.A.	Cisão	(347.390.953,00)	(412.438)
29/12/2023	CE Shopping S.A.	Cisão	(76.573.878,00)	(113.240)
21/12/2023	CL Empreendimentos e Participações S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	1.347.603,00	1.960
21/12/2023	NAI Campinas Participações S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	1.110.830,00	1.260
21/12/2023	SBBRAST Participações S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	6.015.143,00	3.400
26/10/2023	Brita Incorporações Imobiliárias S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	35.685,00	311
26/10/2023	Rocha Incorporações Imobiliárias S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	74.617,00	1.342

Movimento 2024	Companhia	Evento	Quantidade	Valor
31/01/2024	Ancar IC S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	1.569.439,00	1.631
30/12/2024	Ancar IC S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	16.498.904,00	11.000
31/01/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	83.240,00	30
10/06/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	6.020.201,00	1.360
20/12/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	4.403.330,00	970
31/01/2024	BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	222.144,00	278
29/02/2024	BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A.	AGE Redução de capital	(69.078.405,00)	(63.655)
30/12/2024	BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	5.282.819,00	4.950
31/01/2024	Canbra Belo Horizonte Shopping Center S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	261.443,00	358
31/01/2024	CL Empreendimentos e Participações S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	2.320,00	3
31/03/2024	CL Empreendimentos e Participações S.A.	Incorporada pela SPE Fortaleza Shopping S.A.	(3.064.922,00)	(3.975)
31/01/2024	Country Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	383.611,00	3.267
31/01/2024	Country Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	383.610,00	3.267
31/01/2024	Country Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	383.610,00	3.267
31/01/2024	NAI Campinas Participações S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	262.983,00	345
19/09/2024	NAI Campinas Participações S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	7.305.606,00	8.670
30/12/2024	NAI Campinas Participações S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	7.596.265,00	9.050
31/01/2024	Porto Velho Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	160.588,00	607
31/01/2024	São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	37.726.957,00	1.028
10/06/2024	São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	909.350.376,00	20.000
31/01/2024	SBBRAST Participações S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	733.848,00	455
31/01/2024	SN Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	76.228,00	988
31/01/2024	SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	82.311,00	153
31/01/2024	SPE Fortaleza Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	374.521,00	380
31/03/2024	SPE Fortaleza Shopping S.A.	Incorporadora da CL Empreendimentos e Participações S.A.	4.787.023,00	3.975
31/01/2024	SPE San Martin Shopping S.A.	Aquisição conforme Contrato de Compra e Venda	22.585,00	-
30/12/2024	SPE San Martin Shopping S.A.	Aumento de Capital - Conversão de AFACs	20.000,00	20

4.5. Valor justo das ações de companhias de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as ações das Companhias Investidas tiveram o seu valor justo respaldado de acordo com a precificação das propriedades investidas suportado por laudo de avaliação elaborado pela Capright Property Advisors, LLC ("Capright"), empresa especializada com ampla experiência no setor imobiliário internacional. A Capright é composta por profissionais qualificados com larga atuação na avaliação de ativos similares, sendo o responsável técnico pelo laudo um avaliador certificado com expertise reconhecida em avaliações com base na abordagem de receita. Os laudos de avaliação foram emitidos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, com data base correspondente a essas mesmas datas.

Os laudos de avaliação a valor justo das propriedades investidas das Companhias Investidas, emitidos pela Capright, foram elaborados utilizando-se o método de abordagem de receita (fluxo de caixa descontado). A abordagem de receita é um tipo de método de avaliação de imóveis que estima o valor de uma propriedade com base na renda gerada por ela, tomando como base a receita operacional líquida ("Net Operating Income - NOI") projetada, e aplicando uma taxa de capitalização ("Cap Rate"). As taxas de capitalização dos laudos de avaliação variam entre 7,25% e 9,75%, de acordo com as características específicas de cada propriedade avaliada.

As principais premissas consideradas na elaboração dos laudos incluíram:
(i) projeção da receita bruta das propriedades;
(ii) projeção das deduções e tributos incidentes sobre a receita operacional bruta;
(iii) projeção das despesas operacionais e não operacionais;
(iv) taxa de desconto aplicável aos fluxos de caixa futuros, refletindo o risco associado ao ativo;
(v) taxa de perpetuidade para o cálculo do valor residual dos ativos;
(vi) taxa de capitalização (Cap Rate); e
(vii) taxa de vacância estimada para cada ativo, conforme as condições atuais de mercado e as características específicas de localização e ocupação de cada imóvel.

Essas premissas foram adotadas com base em informações históricas, estudos de mercado, perspectivas macroeconômicas e análises específicas realizadas pela equipe técnica da Capright, com o objetivo de refletir, de forma fiel, o valor justo das propriedades em questão.

4.6. Créditos a receber transferidos para o Fundo

Conforme Assembleias abaixo, o Fundo reconheceu créditos da CB SHOPPING S.A. com o FII ANCAR IC e com Lojistas. Os créditos com o FII ANCAR IC são atualizados pelo CDI.

Créditos da Companhia com:	**Valor inicial**	**Saldo em 31/12/2022**	**Novos Créditos**	**Atualização créditos a receber**	**Receb.**	**Saldo em 31/12/2023**	**Atualização créditos a receber**	**Receb.**	**Saldo em 31/12/2024**
FII ANCAR	11.796	**11.796**	82.145	13.607	-	107.548	11.694	-	119.242
Lojistas	-	**-**	308	-	-	308	-	(249)	59
	11.796	**11.796**	**82.453**	**13.607**	**-**	**107.856**	**11.695**	**(249)**	**119.301**

Em Assembleia Geral Extraordinária, da CB SHOPPING S.A.**,** realizada em 31 de dezembro de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendos à conta de reserva de lucros da Companhia no montante de R$ 11.796, constituída com parte do lucro do exercício encerrado em 2021, conforme deliberado em assembleia geral ordinária da Companhia realizada em 29 de abril de 2022. Tendo

em vista terem os titulares das ações preferenciais da Companhia haviam recebido a totalidade dos dividendos fixos e não cumulativos, tais acionistas reconheceram que a totalidade dos dividendos declarados serão pagos ao Fundo, acionista titular das ações ordinárias da Companhia, mediante a cessão de parte dos créditos da Companhia decorrentes da alienação de imóveis ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII ANCAR IC, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.789.135/0001-27, aprovada na assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 20 de dezembro de 2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária, da CB SHOPPING S.A.**,** realizada em 30 de janeiro de 2023, foi aprovada a redução do capital social da Companhia no valor total de R$ 84.429, de modo que foi restituído (a) aos titulares de ações preferenciais da Companhia, na proporção da participação destes no total das ações preferenciais, o montante de R$ 4.871, em espécie, com o consequente cancelamento da totalidade das referidas ações preferenciais; e (b) ao Fundo, titular das ações ordinárias da Companhia, o montante de R$ 79.559, mediante a cessão de parte dos créditos da Companhia decorrentes da alienação de imóveis ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII ANCAR IC, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.789.135/0001-27, aprovada na assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 20 de dezembro de 2022, com o consequente cancelamento de 167.326.496 ações ordinárias de emissão da Companhia.
Em Assembleia Geral Extraordinária, da CB SHOPPING S.A., realizada em 22 de junho de 2023 foi deliberada a redução do capital social da Companhia, no valor de R$ 2.894, mediante a cessão: (a) dos créditos da Companhia decorrentes da alienação de imóveis ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII ANCAR IC, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.789.135/0001-27, aprovada na assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 20 de dezembro de 2022, no valor de R$ 2.586 e (b) dos créditos da Companhia detidos com lojistas do shopping, no valor de R$ 308, com o consequente cancelamento de 3.418.821 ações ordinárias de emissão da Companhia.

4.7. Compra de ações de companhias de capital fechado a prazo

O Fundo realizou compras de ações de companhias de capital fechado a prazo nas datas indicadas a seguir. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram reconhecidos os seguintes encargos de atualização da dívida:

Companhia Investida	Data da Compra	Vencimento da última parcela	Saldo a pagar 31/12/2022	Pagamentos	Encargos	Saldo a pagar 31/12/2023	Pagamentos	Encargos	Saldo a pagar 31/12/2024
Country Shopping S.A.	01/09/2020	01/09/2025	(334)	117	(21)	(238)	-	(25)	(263)
Country Shopping S.A.	12/01/2018	02/01/2024	(1.221)	405	(31)	(847)	-	-	(847)
Saga Malls 14 S.A.	16/10/2017	02/01/2023	-	-	-	-	-	-	-
			(1.555)	**522**	**(52)**	**(1.085)**	**-**	**(25)**	**(1.110)**

5. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou AFACs para as Companhias Investidas que foram convertidos em ações ao longo do exercício, nas datas identificadas a seguir:

Data	Cias Investidas	Valor	Data da Conversão
22/01/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	600	10/06/2024
11/03/2024	São Marcos Empreendimentos Imob. S.A.	20.000	10/06/2024
21/03/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	320	10/06/2024
05/06/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	440	10/06/2024
29/07/2024	NAI Campinas Participações S.A.	1.350	19/09/2024
29/08/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	250	20/12/2024
07/10/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	470	20/12/2024
14/10/2024	NAI Campinas Participações S.A.	4.100	19/09/2024
08/11/2024	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	250	20/12/2024
08/11/2024	NAI Campinas Participações S.A.	3.220	19/09/2024
13/12/2024	**BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A**.	4.950	30/12/2024
13/12/2024	NAI Campinas Participações S.A.	9.050	30/12/2024
13/12/2024	Ancar IC S.A.	11.000	30/12/2024
20/12/2024	SPE San Martin Shopping S.A.	20	30/12/2024
Total		**56.020**	

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou AFACs para as Companhias Investidas que foram convertidos em ações ao longo do exercício, nas datas identificadas a seguir:

Data	Companhia Investida	Valor	Data da conversão
27/01/2023	SPE Fortaleza Shopping S.A.	540	28/04/2023
27/01/2023	SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	150	28/04/2023
30/03/2023	**BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A**.	29.300	20/06/2023
05/04/2023	SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	300	28/04/2023
05/04/2023	SPE Fortaleza Shopping S.A.	900	28/04/2023
02/05/2023	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	320	31/07/2023
15/06/2023	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	321	31/07/2023
15/06/2023	**BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A**.	13.500	20/06/2023
28/07/2023	NAI Campinas Participações S.A.	900	21/12/2023
17/08/2023	NAI Campinas Participações S.A.	360	21/12/2023
19/09/2023	SPE Mônaco Participações S.A.	8.500	02/10/2023
29/09/2023	SPE Mônaco Participações S.A.	3.600	02/10/2023
04/10/2023	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	350	21/12/2023
07/12/2023	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	1.040	21/12/2023
15/12/2023	SPE Fortaleza Shopping S.A.	8.660	21/12/2023
15/12/2023	SBBRAST Participações S.A.	3.400	21/12/2023
15/12/2023	Ancar Ivanhoe Downtown S.A.	250	21/12/2023
15/12/2023	SPE Andrios Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.830	21/12/2023
15/12/2023	CL Empreendimentos e Participações S.A.	1.960	21/12/2023
15/12/2023	**BG Ancar Empreendimentos Imobiliários S.A**.	1.000	29/12/2023
Total		**78.181**	

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações: (a) forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção ("hedge") da carteira de investimentos do Fundo; ou (b) envolverem opções de compra ou venda de ações das Companhias Investidas com o propósito de (i) ajustar o preço de aquisição de tal Companhia Investida, com o consequente aumento ou diminuição futuro na quantidade de ações investidas; ou (ii) alienar essas ações investidas no futuro como parte da estratégia de desinvestimento do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento de riscos

(a) Tipos de riscos

Crédito
Consiste no risco de inadimplemento e/ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e falhas na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira de investimentos do Fundo.

Liquidez
Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido às condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que estes são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos cotistas, nos termos do regulamento do Fundo.

Mercado
Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, tais como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade no valor das cotas e perdas aos cotistas do Fundo.

Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países
O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito

adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle 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 de mudanças legislativas. Tais eventos podem resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais brasileiro. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo e os cotistas de forma negativa.

Alterações na Legislação Tributária

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes tributários que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado brasileiro de valores mobiliários. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Companhias Investidas e os demais ativos que compõem a carteira de investimentos do Fundo, bem como os cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Sociedades Investidas, às sociedades por elas investidas e aos cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo e as Companhias Investidas poderão ser partes em demandas judiciais, tanto no polo ativo como no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em um período razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as Companhias Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas controladas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Restrições à negociação de Cotas
Caso as cotas sejam objeto de oferta com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados, se aplicável, somente depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.

Amortização e/ou Resgate de Cotas em Ativos Financeiros
O regulamento do Fundo estabelece situações em que as cotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de ativos financeiros. Nessas hipóteses, os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos financeiros.

Resgate e à Liquidez das Cotas
O Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas cotas a qualquer momento. A amortização das cotas será realizada à medida que o Fundo tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os cotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas cotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das cotas, os cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas cotas.

Amortização de Cotas
Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos valores mobiliários de uma das Companhias Investidas e ao retorno do investimento nas Companhias Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as cotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos anteriormente descritos.

Concentração dos Investimentos do Fundo
Os investimentos do Fundo em valores mobiliários poderão ser efetuados em uma quantidade restrita de Companhias Investidas ou mesmo em uma única Companhia Investida. O risco associado às aplicações do Fundo é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em uma única Companhia Investida, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal Companhia Investida. O mesmo se aplica no caso de a(s) Companhia (s) Investida(s) investir em um número reduzido ou mesmo em uma única sociedade.

Relacionados às Companhias Investidas e às sociedades por elas investidas
Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno dos investimentos pode não ser condizente com o esperado pelos cotistas. A carteira de investimentos do Fundo estará concentrada em ativos de emissão das Companhias Investidas, que, por sua vez, poderão ter seu patrimônio concentrado em participações societárias em outras sociedades. Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das respectivas Companhias Investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas, (ii) solvência das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas e (iii) continuidade das

atividades das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das cotas. Não obstante a diligência e o cuidado do Comitê de Investimento, da Gestora e do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos e/ou valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida e/ou das sociedades por ela investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada Companhia Investida e/ou de sociedades por ela investidas e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas e/ou de sociedades por ela investidas acompanhe "pari passu" o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que o Fundo e os seus cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio das Companhias Investidas, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais Companhias Investidas, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em sociedades fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no regulamento do Fundo, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as sociedades abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados das Companhias Investidas e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e as cotas.

Não Realização de Investimentos

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização dos mesmos.

Ambiental

As operações do Fundo, das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas podem estar sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo, as Companhias Investidas e/ou as sociedades por elas investidas, no âmbito de cada empreendimento, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades, especialmente em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais

podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após o início do desenvolvimento de determinada atividade por uma Companhia Investida ou sociedade por ela investida e antes de sua conclusão, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo, das Companhias Investidas e/ou das sociedades por elas investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Patrimônio Líquido Negativo
As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, de forma que os cotistas podem ser chamados a realizar aportes adicionais no Fundo, inclusive em valores que excedam os constantes de seus respectivos compromissos de investimento.

Risco de Restrições Técnicas do Administrador
O Administrador não é responsável e nem possui conhecimento técnico sobre a gestão da carteira de investimentos do Fundo, o que inclui as atividades empresárias desenvolvidas pelas Companhias Investidas ou por sociedades por elas investidas. Neste sentido, os cotistas devem estar cientes de que a influência exercida pelo Fundo na administração das Companhias Investidas advém apenas da "expertise" da Gestora, que pode ser alterada em caso da mudança do corpo técnico da Gestora, com a entrada e/ou saída de profissionais.

Risco de conflitos de interesse
A Administradora e a Gestora mantêm mecanismos e sistemas de segregação das suas atividades relacionadas à administração de recursos de terceiros, nos termos da regulamentação em vigor. Caso existam falhas no controle e monitoramento da segregação de suas atividades com a Administradora e Gestora de recursos de terceiros, existe o risco do Fundo realizar operações que sejam objeto de conflito de interesses entre a Administradora e/ou a Gestora e/ou terceiros (incluindo partes relacionadas) e o Fundo, as quais podem inclusive acarretar perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Demais Riscos
O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos cotistas.

(b) Controles relacionados aos riscos

Os investimentos previstos para o Fundo são predominantemente participações em ativos das Companhias Investidas, a administração do risco dos investimentos, nesse caso, é fazendo parte do processo decisório das Companhias Investidas e exercendo influência efetiva na definição de suas políticas estratégicas e administração.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de risco das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

8. Emissões, resgates e amortizações de cotas

A emissão inicial de cotas do Fundo foi de R$ 5.000.000, equivalentes a 5.000.000.000 cotas ao preço unitário de R$ 1 (um real). A distribuição com esforços restritos dessas cotas iniciou-se em 12 de julho de 2016, e se encerrou mediante notificação à CVM, em 29 de dezembro de 2016, das quais, até 30 de setembro de 2017, foram subscritas e integralizadas 3.268.821.533,98 cotas, no montante total de R$3.268.822.

O Fundo iniciou suas operações em 15 de julho de 2016, por meio do aporte inicial de seus cotistas, no valor de R$2.505.122, em ações ordinárias de emissão da NAI Holdings S.A. ("NAI") que foram avaliadas pelo seu valor de mercado, determinado em laudo elaborado por empresa independente especializada.

Em 20 de julho de 2016, 31 de outubro de 2016, 29 de novembro de 2016 e 20 de dezembro de 2016, os cotistas do Fundo à época aportaram recursos nos montantes de R$ 60.000, R$ 9.000, R$ 11.000 e R$ 227.107, respectivamente, cada um na respectiva participação, correspondentes à 1ª emissão.

Em 22 de dezembro de 2016, houve o ingresso de novos cotistas no Fundo, por meio do aporte, no valor de R$426.592, em ações ordinárias de emissão da Carvalho Holdings S.A. ("Carvalho") que foram avaliadas pelo seu valor de mercado, determinado em laudo elaborado por empresa independente especializada, correspondentes à 1ª emissão.

Em 23 de dezembro de 2016, os cotistas do Fundo aportaram recursos no montante de R$30.000, cada um na respectiva participação, correspondentes à 1ª emissão.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de janeiro de 2018, foi aprovada a 2ª emissão de Cotas do Fundo, por meio de uma oferta privada, isto é, sem registro perante a CVM, observada a legislação e a regulamentação em vigor, destinada ao público-alvo do Fundo, no montante total de R$13.000. Neste sentido, foram emitidas 11.874.789,91 cotas, cujo preço de emissão foi de R$1,09475621.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 30 de novembro de 2018, foi aprovada a 3ª emissão de Cotas do Fundo, por meio de uma oferta privada, isto é, sem registro perante a CVM, observada a legislação e a regulamentação em vigor, destinada ao público-alvo do Fundo, no montante total de R$14.961. Neste sentido, foram emitidas 13.093.971,42 cotas, cujo preço de emissão foi de R$1,14263791.

Em 20 de dezembro de 2018, os cotistas do Fundo subscreveram e integralizaram 13.093.971,42 novas cotas, no montante de R$ 14.961, todas referentes à 3ª emissão de Cotas do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 12 de dezembro de 2022, foi aprovada a 4ª emissão de Cotas do Fundo, por meio de uma oferta privada, isto é, sem registro perante a CVM, observada a

legislação e a regulamentação em vigor, destinada ao público-alvo do Fundo, no montante total de R$40.000. Neste sentido, foram emitidas 39.503.460,43 cotas, cujo preço de emissão foi de R$1,01318535 para o montante de R$ 5.268 e R$ 1,01247617 para o montante de R$ 34.732.

Em 12 de dezembro de 2022, os cotistas do Fundo subscreveram e integralizaram 5.199.920,17 novas cotas, no montante de R$ 5.268, todas referentes à 4ª emissão de Cotas do Fundo.

Em 14 de dezembro de 2022, os cotistas do Fundo subscreveram e integralizaram 34.303.540,26 novas cotas, no montante de R$ 34.732, todas referentes à 4ª emissão de Cotas do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 20 de outubro de 2023, foi aprovada a 5ª emissão de cotas do Fundo, ofertadas de forma privada e direcionada exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, no montante de R$ 62.396, pelo valor da cota do dia da efetiva integralização, que corresponde ao valor justo do Fundo (conforme definido no Acordo de Cotistas) ("Preço de Emissão"). Foram emitidas 55.698.991,77 cotas da 5ª emissão.

Em 20 de outubro de 2023, os cotistas do Fundo subscreveram e integralizaram 55.698.991,77 novas cotas, no montante de R$ 62.396, todas referentes à 5ª emissão de Cotas do Fundo, tendo sidas integralizadas mediante transferência para o Fundo pelos cotistas de 21.547.922 ações ordinárias (ON) da SPE Mônaco Participações S.A., que tiveram valor justo de R$ 62.396, calculado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, datado de 31 de julho de 2023.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de dezembro de 2023, foi deliberada a realização da 6ª emissão de novas cotas do Fundo, por meio de oferta dispensada de registro destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo de até 98.917.000 cotas regulares ao preço de emissão de R$ 1,14 por cota, integralizadas: (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) em ativos, por meio da dação em pagamento de 21.547.922,00 ações preferenciais (PN) de emissão da CE SHOPPING S.A., de titularidade dos cotistas na respectiva data de integralização, avaliadas por R$ 113.240. A quantidade de novas Cotas Regulares emitidas foi determinada com base no valor patrimonial da cota do Fundo na data da integralização, tendo sido emitidas, em 28 de dezembro de 2023, 98.645.435,95 cotas regulares, pelo montante de R$113.240.

Cota e Patrimônio do Fundo

Conforme Artigo 13 do Regulamento do Fundo, as Cotas corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo e serão representadas por duas classes, distinguindo-se pelas seguintes características:

I. Cotas Amortizáveis: emitidas exclusivamente pela conversão de Cotas Regulares, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas, sendo sempre de existência por tempo limitado e em casos excepcionais, devendo ser integralmente amortizadas e canceladas de forma subsequente à sua emissão, com prioridade no recebimento de rendimentos até o pagamento integral da amortização de seu valor patrimonial, observado o disposto no Acordo de Cotistas no que diz respeito à amortização de Cotas de emissão do Fundo; e
II. Cotas Regulares: demais Cotas do Fundo.

As Cotas serão escriturais e nominativas, conferindo aos titulares de cada classe os mesmos

direitos e deveres políticos, patrimoniais e econômicos, observados, no entanto, os direitos econômicos distintos atribuídos às classes de cotas e aqueles previstos no Acordo de Cotistas.

As Cotas terão o seu valor determinado da seguinte forma: **(a)** As Cotas Amortizáveis serão emitidas em decorrência da conversão de Cotas Regulares e terão atribuídos por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (i) a razão de conversão entre Cotas Regulares e Cotas Amortizáveis, bem como (ii) seu valor de emissão; e **(b)** As Cotas Regulares terão o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, excluído o valor patrimonial do total de Cotas Amortizáveis em circulação, pelo número de Cotas Regulares do Fundo ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

Emissão de novas cotas
De acordo com o Artigo 14, Parágrafo Quinto, do Regulamento do Fundo, novas emissões de cotas serão realizadas mediante proposta do Administrador e/ou do Gestor, com observância das decisões do Comitê de Investimento e as disposições do Acordo de Cotistas (inclusive com relação a direito de preferência), o Fundo poderá emitir novas Cotas Regulares após a primeira emissão de Cotas sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Tais novas Cotas Regulares serão emitidas por um preço de emissão ao menos equivalente ao valor das Cotas Regulares no momento da emissão, conforme determinado no Artigo 13 do Regulamento.

Resgate de cotas
Não haverá resgate de Cotas, exceto na Liquidação do Fundo, sendo permitidas a Amortização das Cotas nos termos abaixo descritos.

Distribuição de Resultados e Amortizações
Nos termos do Artigo 24 do Regulamento do Fundo, os dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Sociedades Investidas, bem como o produto oriundo da liquidação, total ou parcial, dos Ativos Alvo de emissão das Sociedades Investidas, serão destinados à Amortização de Cotas ou distribuição de resultados, de acordo com as seguintes regras:

I. o Gestor, sujeito às decisões do Comitê de Investimento inerentes à composição da carteira do Fundo, deverá amortizar as Cotas ou distribuir os resultados no valor total dos recursos obtidos ou reter parte ou a totalidade dos recursos para seu reinvestimento;
II. os valores necessários para cobrir os encargos do Fundo que sejam possíveis de serem provisionados devem ser retidos pelo Administrador;
III. qualquer Amortização ou distribuição de resultados abrangerá todas as Cotas de uma mesma classe e será feita na mesma data a todos os Cotistas titulares de Cotas daquela classe, mediante rateio das quantias, a serem distribuídas pelo número de Cotas existentes;
IV. todas as Amortizações ou distribuição de resultados que o Fundo venha a realizar serão feitas considerando, proporcionalmente, valores de principal e de rendimento para efeito de recolhimento de imposto de renda. Para tanto, tal proporcionalidade será calculada individualmente por Cotista; e
V. as Cotas Amortizáveis serão consideradas integralmente amortizadas na data de sua emissão, por força da conversão de Cotas Regulares, devendo, ainda, ser canceladas pelo Administrador na mesma data, podendo o pagamento da amortização ser feito a termo.

Desde que com aprovação do Comitê de Investimento, o Gestor poderá amortizar Cotas com ativos do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de dezembro de 2023, foi deliberada a conversão de parte das cotas regulares em cotas amortizáveis e, após a conversão, a amortização integral da totalidade das cotas amortizáveis, com o seu consequente cancelamento, sendo o pagamento aos respectivos cotistas realizado parcialmente em dinheiro e o restante mediante entrega de cotas do VISC11 de titularidade do Fundo. A quantidade de cotas do VISC11 e de recursos financeiros entregues aos cotistas na amortização foi determinada pelo Gestor, conforme orientação do Comitê de Investimentos. Tal amortização foi realizada em 28 de dezembro de 2023, pelo total de R$43.388, mediante a entrega de 333.225 cotas do VISC11 aos cotistas detentores das cotas amortizáveis ao preço unitário de R$ 122,99 (cento e vinte e dois reais e noventa e nove centavos) e valor total de R$ 40.983, mais R$ 8.093 em dinheiro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreram as seguintes amortizações de cotas:

Data	11/04/2024	13/12/2024	Total
	70.000	**75.000**	**145.000**

Direito de Preferência

Os cotistas que desejem transferir a totalidade ou parte de suas cotas deverão oferecer as cotas primeiramente aos outros cotistas, que terão o direito de preferência para adquirir as cotas de maneira proporcional à participação detida por eles no patrimônio líquido do Fundo na data da oferta.

9. Remuneração da administração

(a) Taxa de administração e gestão

O Fundo paga ao Administrador, à Gestora e aos respectivos prestadores de serviços de custódia de títulos e valores mobiliários integrantes da sua carteira de investimentos e escrituração de suas cotas, uma taxa de administração discriminada da seguinte forma: até 31 de julho de 2019, 0,05% (cinco centésimos por cento) e, a partir de 01 de agosto de 2019, 0,03% (três centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo para o Administrador (cuja remuneração abrange, também, a prestação de serviços de custódia de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de investimentos do Fundo e escrituração de suas cotas) e 0,123% (cento e vinte e três milésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo para a Gestora.

A taxa de administração será provisionada, diariamente, com base no dia útil imediatamente anterior e a soma das provisões será determinada no último dia útil de cada mês e paga todos os meses até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apropriou despesa de taxa de gestão no montante de R$3.966 (R$4.392 em 2023) e de taxa de administração no montante de R$ 967 (R$1.071 em 2023).

(b) Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de performance.

(c) Taxas de ingresso e saída

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança das taxas de ingresso ou de saída do Fundo.

10. Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo Administrador.

Os serviços de escrituração das cotas do Fundo são prestados pelo Banco Genial S.A.

As ações de companhias fechadas em nome do Fundo estão registradas nos livros de registro de ações nominativas das respectivas Companhias Investidas.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

As cotas de fundos de investimentos imobiliários encontram-se custodiadas na B3 S.A.

11. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía saldo em conta corrente no Banco Genial S.A., no montante de R$ 2 (R$1.886 em 2023).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as transações com partes relacionadas referem-se aos serviços de gestão e administração prestados ao Fundo pela SCAI Gestora de Recursos Ltda. e pelo Banco Genial S.A., respectivamente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9.

12. Evolução do valor e rentabilidade da cota

A rentabilidade calculada com base na variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio do Fundo nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercício findo em	Valor da cota – R$	Patrimônio líquido médio - R$	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2024	1,183003	3.211.434	(1,67)%
31 de dezembro de 2023	1,203148	3.612.965	9,33%

A rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Encargos do Fundo

	Exercício findo em 31/12/2024		Exercício findo em 31/12/2023	
Descrição	**Valor**	**% sobre o patrimônio líquido médio**	**Valor**	**% sobre o patrimônio líquido médio**
Taxa de gestão	(3.965)	0,12	(4.392)	0,13
Taxa de administração	(967)	0,03	(1.071)	0,04
Auditoria e custódia	(140)	0,00	(569)	0,03
Taxa de fiscalização	(57)	0,00	(97)	0,01
Despesas diversas	(287)	0,01	(1.016)	0,04
	(5.417)	**0,16**	**(7.145)**	**0,25**

14. 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.

15. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede do Administrador, assim como junto à CVM.

16. Tributação

Em 13 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), que dispõe, entre outras matérias, da tributação do Fundo de Investimento em Participações (FIP).

A partir de janeiro de 2024 os FIPs que observarem os requisitos abaixo listados, conjuntamente, estarão sujeitos ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica, com incidência de Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 15% na data da distribuição de rendimentos, amortização ou resgate de cotas:

(i) Enquadramento como entidade de investimento, devendo possuir gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos, na forma regulamentada pela Resolução CMN nº 5.111 de 21 de dezembro de 2023.

(ii) Os fundos que cumprirem os requisitos de alocação, de enquadramento e de reenquadramento de carteira previstos na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.

Fundo
A carteira do Fundo é isenta de tributação.

Cotista

O Fundo está sujeito ao Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica e seus cotistas estão sujeitos a:

a) Para cotista residente, os rendimentos das aplicações no Fundo ficarão sujeitos ao Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 15% (quinze) na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas.

b) Para cotista investidor não residente ou domiciliado no exterior, não residente ou domiciliado em país com tributação favorecida, que realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, fica reduzida a 0% (zero) a alíquota de Imposto de Renda sobre os rendimentos auferidos nas aplicações do Fundo, inclusive nos resgates e amortizações de cotas.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com o mesmo regime tributário e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

A regra tributária acima descrita não se aplica aos cotistas imunes, isentos ou sujeitos às regras específicas, na forma da legislação em vigor.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a administração do Fundo.

18. Alterações estatutárias

(a) Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 5 de janeiro de 2023, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

(b) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de março de 2023, foi deliberada, conforme o Inciso XI, do artigo 25 do Regulamento do Fundo, a renovação pelo Fundo, representado pela Scai Gestora de Recursos Ltda ("Gestora"), da garantia na operação especificada abaixo ("Operação"), a saber:

Operação:
Companhia Investida: São Marcos Empreendimentos Imobiliários S.A. ("São Marcos") (CNPJ/MF: 33.453.739/0001-08)
Operação: Primeiro aditamento ao Contrato de Empréstimo assinado no dia 01 de março de 2018.
Sobre o Aditamento: O aditamento tem como objetivos i) dar efeito à rescisão e liberação da Ancar Barra das obrigações do contrato de empréstimo; ii) aditar a data de vencimento do Contrato de Empréstimo; e iii) estabelecer certos termos e condições sob os quais a parcela remanescente do empréstimo será paga pela São Marcos.

Novas condições após Aditamento:

Valor do empréstimo concedido para São Marcos: R$ 27.088.583,24 (vinte e sete milhões e oitenta e oito mil e quinhentos e oitenta e três reais e vinte e quatro centavos).

Vencimento: 5 de março de 2024

Taxa de Juros: 100% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) mais 1% ao ano. Garantia: Penhor de 11.441.200 (onze milhões e quatrocentos e quarenta e um mil e duzentos reais) ações da SPE Mônaco Participações S.A. ("Mônaco").

(c) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 20 de outubro de 2023, foi deliberada a realização da 5ª emissão de cotas do Fundo, ofertadas de forma privada e direcionada exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, não sendo a oferta sujeita à Resolução CVM nº 160/2022, no montante de R$ 62.396, pelo valor da cota do dia da efetiva integralização, que corresponde ao valor justo do Fundo (conforme definido no Acordo de Cotistas) ("Preço de Emissão"). Foram emitidas 55.698.991,77 cotas da 5ª emissão, mediante integralização de 21.547.922 ações ordinárias da SPE Mônaco Participações S.A., que tiveram valor justo de R$ 62.396, calculado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, datado de 31 de julho de 2023.

(d) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 24 de outubro de 2023, foi deliberada a cisão parcial do Fundo e a incorporação da parcela cindida pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ANCAR IC, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.789.135/0001-27 ("ANCAR FII" e/ou "Fundo Incorporador"), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, realizada no fechamento de 24 de outubro de 2023.

O saldo dos ativos e passivos do Fundo, em 24 de outubro de 2023, a serem transferidos para o Fundo Incorporador, 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.	28.373
Patrimônio líquido cindido	**161.465**

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do Fundo por cotas do Fundo Incorporador, foram adotados os valores das cotas, em 24 de outubro de 2023, como se seguem:

Valor da parcela cindida (R$ mil)	161.465
Quantidade de cotas resgatadas por cisão do Fundo	143.189.840,68
Valor da cota do Fundo (R$)	1,127628
Valor da cota do Fundo Incorporador (R$)	3.675,744552
Quantidade de cotas atribuída aos cotistas do Fundo correspondente a parcela cindida	43.927,13

(a) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de dezembro de 2023, foram deliberados:

1) a alteração do Regulamento para que passasse a vigorar na forma do Anexo I da ata, cuja

redação, além de implementar ajustes de conformidade, passou a prever a possibilidade de emissão de Cotas Amortizáveis, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da conversão de Cotas Regulares;

2) a emissão de até 37.550.000,00 cotas amortizáveis, ao preço de emissão por cota de R$ 0,93563729, mediante conversão de até 30.686.646,96 cotas regulares, precificadas com base no valor patrimonial por cota do Fundo na data da conversão, distribuídas por meio de oferta dispensada de registro destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo. Em 27 de dezembro de 2023 foram convertidas 30.686.646,96 cotas regulares do Fundo no valor de R$ 35.295, mais um prêmio de R$ 8.093, em 37.722.883,46 cotas amortizáveis.

3) na mesma data da conversão indicada acima, a amortização integral da totalidade das cotas amortizáveis, com o seu consequente cancelamento, sendo o pagamento aos respectivos cotistas realizado parcialmente em dinheiro e o restante mediante entrega de cotas do **VISC11** de titularidade do Fundo. A quantidade de cotas do VISC11 e de recursos financeiros entregues aos cotistas na amortização foi determinada pelo Gestor, conforme orientação do Comitê de Investimentos.
Tal amortização foi realizada em 28 de dezembro de 2023, pelo total de R$43.388, mediante a entrega de 333.225 cotas do VISC11 aos cotistas detentores das cotas amortizáveis ao preço unitário de R$ 122,99 (cento e vinte e dois reais e noventa e nove centavos) e valor total de R$ 40.983, mais R$ 8.093 em dinheiro.

4) a 6ª emissão de novas cotas regulares, por meio de oferta dispensada de registro destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo de até 98.917.000 cotas regulares ao preço de emissão de R$ 1,14 por cota, integralizadas: (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) em ativos, por meio da dação em pagamento de 21.547.922,00 ações preferenciais (PN) de emissão da CE SHOPPING S.A., de titularidade dos cotistas na respectiva data de integralização, avaliadas por R$ 113.240. A quantidade de novas Cotas Regulares emitidas foi determinada com base no valor patrimonial da cota do Fundo na data da integralização, tendo sido emitidas, em 28 de dezembro de 2023, 98.645.435,95 cotas regulares, pelo montante de R$113.240.

5) aprovação do laudo de avaliação a valor justo preparado pela Apsis em relação às ações utilizadas para integralização das Cotas Regulares;

6) a cisão parcial do Fundo e posterior incorporação da parcela cindida pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ANCAR IC, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.789.135/0001-27 (“ANCAR FII” e/ou “Fundo Incorporador”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, realizada no fechamento de 29 de dezembro de 2023.

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

Disponibilidades	35.000
347.390.953 ações ON da CE Shopping S.A.	412.438
76.573.878 ações PN da CE Shopping S.A.	113.240
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	**640.918**

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

Valor incorporado (R$ mil)	**640.918**
Quantidade de cotas resgatadas por cisão do Fundo	532.701.010,44
Valor da cota do Fundo – Fundo Cindido (R$)	1,20314771
Valor da cota do Fundo Incorporador (R$)	4.322,478288
Quantidade de cotas atribuída aos cotistas do Fundo correspondente a parcela cindida	148.275,59

(e) Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 23 de setembro de 2024, foi deliberado sobre a eleição de novo membro do Comitê de Investimento,

19. Informações adicionais

(a) Regulamentação da 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 578, 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. 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 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 578. 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 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.

20. Eventos subsequentes

O Administrador determinou que não possuem eventos subsequentes até a data de emissão destas demonstrações financeiras.

* * *

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

Cintia Sant'Ana de Oliveira
Diretora Executiva