Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia CNPJ nº 11.314.165/0001-54

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252RI-052-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia("Fundo"), que compreendem o demonstrativo 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 Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em 31 de dezembro de 2024, 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 em Participações, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 (PAA)

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.

Investimento em Ações de Companhias Fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 5, "Ações de Companhias Fechadas")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento em ações de companhias de capital fechado, representando 95,60% de seu patrimônio líquido, no montante de R$ 2.011.431 mil. Durante o exercício, o Administrador recebeu notificação de exercício de direito de preferência por parte dos demais acionistas dos ativos Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista, bem como proposta vinculante para a compra e venda dessas participações. Com base nesta proposta, a Administração registrou o valor justo do investimento em 31 de dezembro de 2024. Considerando que a mensuração do valor justo foi baseada em proposta contratual específica, e não em laudo de avaliação independente ou técnicas de modelagem financeira, entendemos que o processo envolve julgamentos relevantes sobre a representatividade da proposta em relação ao valor justo de mercado. Por esses motivos, em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo dos investimentos em ações de companhias fechadas como um assunto relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) validação da existência dos investimentos nas companhias por meio do contrato social; (iii) para os investimentos em ações de companhias de capital fechado, revisamos os papéis de trabalho, e não obstante avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores avaliando a razoabilidade das conclusões obtidas no contexto das normas brasileiras de auditoria; (iv) análise das atas de deliberação de cotistas, dos contratos de compra e venda de ações da investida Brasc RS Shopping centers S.A (v) liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas; e (vii) teste de liquidação para os recebíveis de investimentos negociados durante o exercício.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotadas pelo Fundo para reconhecimento do valor justo dos investimentos em companhias de capital fechado e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as 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 em Participações 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.

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

Responsabilidade 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

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

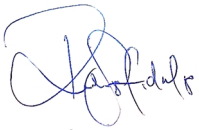
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, 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

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.314.165/0001-54
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações das posições financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Notas explicativa	Espécie/ Forma	Quantidade	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante								
Disponibilidades	4.a			1	-		120	-
Banco Genial S.A.				1	-		120	-
Cotas de fundos de investimento	4.a			24.402	1,16		37.897	1,12
Trend DI Simples FIRF			5.172.015	7.939	0,38	5.172.015	7.148	0,21
Sul America Exclusive FIRF RF DI			131.934	15.193	0,72	296.041	30.749	0,91
Plural Tesouro SELIC FIRF Simples			813.426	1.270	0,06	-	-	-
Valores a receber				48.531	2,31		82.108	2,43
Dividendos a receber	6			48.531	2,31		82.108	2,43
Despesas antecipadas				1	-		-	-
Anbima				1	-		-	-
Ativo não circulante								
Ações de companhias fechadas	5			2.011.431	95,60		3.254.752	96,48
Brookfield Brasil Shopping Centers S.A.		ON	1.166.027.702	1.833.758	87,16	1.166.027.702	1.846.258	54,72
BRASC RS Shopping Centers S.A.		ON	-	-	-	845.133.701	1.234.875	36,61
BRASC Higi Shopping Centers S.A.		ON	118.745.702	177.673	8,44	118.745.702	173.619	5,15
Valores a receber				20.278	0,96		-	-
Venda investida - BRASC RS				20.278	0,96		-	-
Total do ativo				2.104.644	100,03		3.374.877	100,03
Passivo circulante								
Valores a pagar				725	0,03		1.173	0,03
Auditoria e custódia				-	-		20	-
Taxa de administração				60	-		96	-
Taxa de gestão				665	0		1.057	0,03
Patrimônio líquido	9			2.103.919	100,00		3.373.704	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido				2.104.644	100,03		3.374.877	100,03

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

Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.314.165/0001-54
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações do resultado e do resultado abrangente
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto valores por cota)

	Notas explicativa	2024	2023
Resultado de investimentos em entidades controladas		89.721	456.022
Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas	5	(8.446)	164.036
Dividendos e juros sobre o capital próprio	6	153.736	282.941
Perda/Ganho na alienação de participação acionária em companhia fechada	5	(39.679)	9.045
Custos relacionados à venda investida		(14.240)	-
Correção - contrato de compra e venda		4.497	-
Cessão de créditos - venda investida		(6.147)	-
Aplicações financeiras		3.340	4.306
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		2.839	4.123
Resultado com operações compromissadas		501	183
Despesas		(15.709)	(18.007)
Taxa de administração	10.a	(1.057)	(1.154)
Taxa de gestão	10.b	(11.618)	(12.681)
Auditoria e custódia	13	(254)	(375)
Taxa de fiscalização CVM	13	(57)	(57)
Consultoria jurídica		(2.061)	(27)
Despesa de consultoria	13	(46)	-
Despesas cartorárias		(130)	-
Outras despesas	13	(486)	(3.713)
Total do resultado do exercício		77.352	442.321
Total do resultado abrangente do exercício		77.352	442.321
Quantidade de cotas	9.a	2.376.089.608	2.376.089.608
Resultado líquido por cota (R$)		0,03	0,19

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

Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.314.165/0001-54
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Notas explicativa	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros retidos	Saldo do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2022		2.449.576	(1.153.161)	1.820.105	3.116.520
Amortização de cotas	9.c	-	(94.224)	-	(94.224)
Amortização de juros	9.c	-	(90.913)	-	(90.913)
Resultado líquido do exercício		-	-	442.321	442.321
31 de dezembro de 2023		2.449.576	(1.338.298)	2.262.426	3.373.704
Amortização de cotas	9.c	-	(616.970)	-	(616.970)
Amortização de juros	9.c	-	(730.167)	-	(730.167)
Resultado líquido do exercício		-	-	77.352	77.352
31 de dezembro de 2024		2.449.576	(2.685.435)	2.339.778	2.103.919

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
CNPJ nº 11.314.165/0001-54
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Método direto)
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de dividendos e JCP de companhia fechada	187.312	200.833
Recebimento alienação de participação acionária em companhia fechada	826.536	9.045
Recebimento cessão de créditos - venda investida	346.733	-
Pagamento de custos relacionados à venda investida	(12.709)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(46)	-
Pagamento de taxa de administração	(1.093)	(1.149)
Pagamento de taxa de gestão	(12.010)	(12.626)
Pagamento de consultoria jurídica	(2.061)	-
Pagamento de despesas de estruturação	(1.531)	-
Pagamento de despesas cartorárias	(130)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Pagamento de auditoria e custódia	(276)	(435)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(486)	(3.739)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.330.182**	**191.872**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	2.839	4.123
Operações compromissadas	502	182
Caixa líquido das atividades de investimento	**3.341**	**4.305**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas (principal)	(616.970)	(94.224)
Amortização de cotas (juros)	(730.167)	(90.913)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.347.137)**	**(185.137)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(13.614)**	**11.040**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**38.017**	**26.977**
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	**24.403**	**38.017**

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

BRAZIL RETAIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 11.314.165/0001-54

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais – R$, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Brazil Retail Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e destina-se, exclusivamente, à investidores qualificados, residentes ou não no Brasil, nos termos das Instruções nº 578 e nº 579, ambas de 30 de agosto de 2016 ("ICVM 578/16" e "ICVM 579/16", respectivamente), emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

O Fundo possuía prazo original de duração estabelecido de 7 (sete) anos, contados a partir do seu registro, em 25 de fevereiro de 2010, podendo ser prorrogado por um ou mais períodos mediante proposta do Administrador e aprovado pelos representantes da maioria das cotas em circulação em deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ("AGC"). Em 24 de abril de 2017, 20 de março, 29 de junho e 25 de setembro de 2018, os cotistas do Fundo aprovaram a prorrogação do prazo de duração até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de 2018, respectivamente. Em 21 de dezembro de 2018, os Cotistas do Fundo aprovaram a prorrogação do prazo de duração até 31 de dezembro de 2025.

O Fundo tem por objetivo investir em companhias que sejam proprietárias de shopping centers e espaços corporativos no Brasil, ou que atuem em setores relacionados, possuindo influência significativa, direta ou indireta, nesses investimentos.

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.

A Administração do Fundo está constantemente avaliando o melhor momento para o desinvestimento dos ativos que já atingiram o nível máximo de maturidade, buscando, dessa forma, adequar a sua estrutura de capital e maximizar a taxa de retorno interno (TIR) sobre o capital investido pelos cotistas.

Ao realizarem aplicações no Fundo, os cotistas estão expostos ao risco de perda do capital investido sem que exista garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimentos do Fundo coloca em risco o seu patrimônio líquido, pelas características dos ativos que o compõem, os quais estão sujeitos a oscilações de mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A gestão da carteira, nas modalidades definidas na legislação vigente, é realizada pela SCAI Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações ("FIPs"), regulamentados por meio da ICVM 578/16 e ICVM 579/16, e alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos ativos e instrumentos financeiros que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes daqueles estimados.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, cotas de fundos de investimento e operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos bancários	1	120
Cotas de fundos de investimento	24.402	37.897
Total	24.403	38.017

b) 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, sendo reconhecidos no resultado na rubrica intitulada "Resultado com operações compromissadas".

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, sendo ajustado diariamente com base na variação do valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão reconhecidas no resultado na rubrica intitulada "Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento".

d) Valores mobiliários (ações de companhias de capital fechado)

O valor de cada valor mobiliário corresponde a:

(i) Se negociado em uma ou mais bolsas de valores, o valor a ser considerado será o preço de fechamento médio de tal valor mobiliário na respectiva(s) bolsa(s) durante o período de 10 (dez) dias de negociação, que deverá ser encerrado no 5º (quinto) dia de negociação após a data estabelecida como base para a avaliação;

(ii) Se ativamente negociado em mercado de balcão organizado, o valor a ser considerado será a média do preço de fechamento de tal valor mobiliário durante o período de 10 (dez) dias de negociação, que deverá ser encerrado no 5º (quinto) dia de negociação após a data estabelecida como base para a avaliação; ou

(iii) Caso não haja nenhum mercado público no qual o valor mobiliário seja negociado, o referido valor mobiliário será objeto de avaliação periódica pelo Administrador ou pelo custodiante, a exclusivo critério do Administrador, sendo objeto de avaliação completa realizada por agente de avaliação até 30 de junho, sendo tal avaliação atualizada pelo mesmo, por meio de uma avaliação limitada, baseada em informações fornecidas pelo Administrador, sem o benefício de uma auditoria física a ser conduzida em 31 de dezembro de cada ano.

Os valores mobiliários que compõem a carteira de investimentos do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não possuem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, sendo avaliados conforme descrito no item (iii) acima.

e) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

f) Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

g) Estimativa contábil

A elaboração das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem divergir dessas estimativas.

A principal fonte de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo das propriedades para investimento das companhias investidas.

h) 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.

4. AÇÕES DE COMPANHIAS FECHADAS

	31/12/2024					
	Valor de custo	Valor justo em 31/12/2023	Venda	Ajuste a valor Justo	Lucro com a venda	Valor justo em 31/12/2024
BRASC S.A. **(a)**	1.197.980	1.846.258	-	(12.500)	-	1.833.758
BRASC RS S.A. **(c)**	-	1.234.875	(1.195.196)	-	(39.679)	-
BRASC HIGI S.A. **(d)**	118.876	173.619	-	4.054	-	177.673
Total	**1.316.856**	**3.254.752**	**(1.195.196)**	**(8.446)**	**(39.679)**	**2.011.431**

	31/12/2023				
	Valor de custo	Valor justo em 31/12/2022	Venda	Ajuste a valor Justo	Valor justo em 31/12/2023
BRASC S.A. **(a)**	1.197.980	1.744.908	-	101.350	1.846.258
BRASC RS S.A. **(c)**	872.325	1.176.218	-	58.657	1.234.875
BRASC HIGI S.A. **(d)**	118.876	169.590	-	4.029	173.619
Total	**2.189.181**	**3.090.716**	**-**	**164.036**	**3.254.752**

a. BRASC Shopping Centers S.A. (“BRASC S.A.”)

A BRASC S.A. tem por objeto social a locação de bens imóveis próprios, a organização, administração e exploração comercial de “shopping centers” próprios e a participação no capital de outras empresas. A BRASC S.A. é sediada na Av. Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, nº 200 - Bloco 2 - 2º e 3º andares, Salas 201 a 204 e 301 a 304, Jacarepaguá – Rio de Janeiro (RJ).
O exercício social da BRASC S.A. se encerra em 31 de dezembro.

Até 30 de julho de 2017, os investimentos do Fundo consistiam em 100% de participação na Brookfield Brasil Shopping Center Participações S.A. (“BRASC PAR”), que adquiriu, em 19 de maio de 2010, a Brookfield Brasil Shopping Centers Ltda. (“BRASC Ltda.”) da BBREP Holdings LLC Brazil (“BBREP LLC”) pelo valor de R$673.907. Em 31 de julho de 2017, a BRASC Ltda. efetuou a incorporação reversa da sua controladora BRASC PAR, como parte da estratégia de simplificação da estrutura societária do Fundo. Simultaneamente, a BRASC Ltda. alterou o seu tipo de sociedade empresarial para sociedade anônima, passando ser denominada BRASC S.A.

Em Assembleia Geral Extraordinária da BRASC S.A., de 30 de novembro de 2019, foi deliberada a cisão parcial do patrimônio líquido da BRASC S.A., com a incorporação da parcela cindida pelas entidades BRASC RS Shopping Centers S.A., BRASC MAD Shopping Centers S.A. e BRASC Higi Shopping Centers S.A. Em decorrência da referida cisão parcial, foi aprovada a redução do capital social da BRASC S.A. em R$1.182.658, mediante o cancelamento de 1.120.461.901 ações de titularidade do Fundo.

Em 30 de novembro de 2019, como parte do processo de reestruturação do Grupo e alocação de ativos, os investimentos referentes à Combracenter Shopping Centers Ltda. (Madureira Shopping), à Combrascan Shopping Centers S.A. (Shopping Center Rio Sul) e à Ultrapar Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (Shopping Pátio Higienópolis) foram cindidos da BRASC S.A. e incorporados pelas três entidades relacionadas a seguir.

Em 31 de dezembro de 2023, a BRASC S.A. possuía participação em dois shoppings centers, sendo eles: Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2022, a BRASC S.A. possuía participação em dois shoppings centers, além de um terreno para desenvolvimento em São Paulo, sendo eles: Pátio Higienópolis, Pátio Paulista e Pátio Mogi, respectivamente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou como resultado do investimento nas ações da BRASC, um prejuízo decorrente de ajuste a valor justo no montante de R$ 12.500. (2023: um ganho de R$ 101.350)

De acordo com as demonstrações contábeis auditadas da BRASC Shopping Centers S.A. de 31 de dezembro de 2024, examinadas pela Deloitte, cujo relatório de auditoria foi apresentado sem ressalvas na data de 18 de março de 2025, a BRASC S.A. apresentou patrimônio líquido naquela data correspondente a R$ 1.465.215 (2023: R$ 1.444.108) e resultado positivo de R$ 128.627 (2023: R$ 173.91).

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detinha 1.166.027.702 ações da BRASC S.A., representando 87,16% e 54,72% do seu patrimônio líquido, respectivamente.

b. BRASC RS Shopping Centers S.A. (“BRASC RS”)

A BRASC RS, constituída em 1º de outubro de 2019, sob a denominação Busara Empreendimentos e Participações S.A., tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, prestação de serviços de administração de shopping centers e empreendimentos imobiliários em geral, prestação de serviços em geral, participação no capital de outras sociedades, como sócia ou acionista, na forma permitida pela lei e o exercício de atividades afins ou correlatas a seu objeto social, por si ou por meio de sua subsidiária. A BRASC RS é sediada na Av. Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, nº 200 - Bloco 2 - 2º e 3º andares, Salas 201 a 204 e 301 a 304, Jacarepaguá – Rio de Janeiro (RJ). O exercício social da BRASC RS se encerra em 31 de dezembro.

Por meio de Instrumento Particular de Compra Venda, de 30 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu 2.500 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal da BRASC RS, pelo valor de R$1,00 (um Real cada uma). Posteriormente, o Fundo transferiu, de forma não onerosa, 1 (uma) ação para o outro acionista.

Em Assembleia Geral Extraordinária da BRASC RS, de 30 de novembro de 2019, foi deliberada a incorporação da parcela cindida da BRASC S.A., referente ao Shopping Center Rio Sul. Em decorrência da incorporação da parcela cindida, foi aprovado o aumento de capital social da BRASC RS no montante de R$845.131, mediante a emissão de 845.131.201 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas atribuídas ao Fundo.

Em 17 de dezembro de 2019, foi deliberada a alteração da denominação social de Busara Empreendimentos e Participações S.A. para BRASC RS Shopping Centers S.A.

Em 31 de dezembro de 2023, a BRASC RS possuía participação no Shopping Center Rio Sul, localizado na zona sul do município do Rio de Janeiro.

De acordo com as demonstrações contábeis auditadas da BRASC RS Shopping Centers S.A. de 31 de dezembro de 2023, examinadas pela Deloitte, cujo relatório de auditoria foi apresentado sem ressalvas na data de 05 de abril de 2024, a BRASC RS apresentou patrimônio líquido naquela data correspondente a R$ 1.030.628 (2022: R$ 1.028.450) e resultado positivo de R$ 127.448 (2022: R$ 71.924).

Conforme Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, firmado em 08 de julho de 2024, o Fundo alienou suas ações da BRASCRS pelo montante de R$ 1.182.200, a ser recebido da seguinte forma:

- Sinal: R$ 813.540;
- Parcela Intermediária: R$ 174.330, a ser pago em até 10 dias contados do 1º aniversário da data de fechamento;
- Parcela Final: R$ 174.330, a ser pago em até 10 dias contados do 2º aniversário da data de fechamento;
- Parcela Garantia: R$ 20.000, com atualização IPCA, a ser pago em até 10 dias úteis contados do 6º aniversário da data de fechamento

Adicionalmente, este contrato previa um ajuste de preço, com base em relatório a ser entregue dentro de 30 dias após a data de fechamento, de acordo com os princípios contábeis e com práticas passadas das Sociedades Rio Sul, com relação: (i) ao Capital de Giro das Sociedades Rio Sul efetivo na Data de Fechamento, conforme apurado em balancetes levantados com data-base na Data de Fechamento; (ii) à Dívida Líquida efetiva das Sociedades Rio Sul na Data de Fechamento, conforme apurado em balancetes levantados com data-base na Data de Fechamento.

O Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças foi assinado em 17 de setembro de 2024. Nesta data houve o recebimento do sinal no valor supracitado.

De acordo com o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 29 de outubro de 2024, o Fundo cedeu o direito de recebimento da Parcela Intermediária e Parcela Final do contrato de venda das ações da BRASC RS, pelo montante de R$ 346.733, sendo R$ 174.467 pela Parcela Intermediária e R$ 172.266 pela Parcela Final.
O montante total foi recebido em 30 de outubro de 2024, considerando um resultado de R$ 6.147.

Em 27 de novembro de 2024, o Fundo recebeu 12.996 referente ao ajuste de preço da venda das ações da BRASC RS. Totalizando o preço total de vende de R$ 1.195.196 e resultado total negativo de R$ 39.679.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía mais participação na BRASC RS.
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha 845.133.701 ações da BRASC RS, representando 36,61% do seu patrimônio líquido, respectivamente.

c. BRASC Higi Shopping Centers S.A. ("BRASC HIGI")

A BRASC HIGI, constituída em 1º de outubro de 2019, sob a denominação Anaya Empreendimentos e Participações S.A., tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, prestação de serviços de administração de shopping centers e empreendimentos imobiliários em geral, prestação de serviços em geral, participação no capital de outras sociedades, como sócia ou acionista, na forma permitida pela lei e o exercício de atividades afins ou correlatas a seu objeto social, por si ou por meio de sua subsidiária. A BRASC HIGI é sediada na Av. Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, nº 200 - Bloco 2 - 2º e 3º andares, Salas 201 a 204 e 301 a 304, Jacarepaguá – Rio de Janeiro (RJ). O exercício social da BRASC HIGI se encerra em 31 de dezembro.

Em Assembleia Geral Extraordinária da BRASC HIGI, de 30 de novembro de 2019, foi deliberada a incorporação da parcela cindida da BRASC S.A., referente ao Shopping Pátio Higienópolis. Em decorrência da incorporação da parcela cindida, foi aprovado o aumento do capital social da BRASC HIGI no montante de R$118.476, mediante a emissão de 118.476.194 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas atribuídas ao Fundo. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi aprovado um aumento de capital no montante de R$300, mediante a emissão de 269.508 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas atribuídas ao Fundo.

Em 17 de dezembro de 2019, foi deliberada a alteração da denominação social de Anaya Empreendimentos e Participações S.A. para BRASC HIGI Shopping Centers S.A.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a BRASC HIGI possuía participação acionária no Shopping Pátio Higienópolis, localizado na região central da cidade de São Paulo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo registrou como resultado do investimento nas ações da BRASC HIGI, um ganho decorrente de ajuste a valor justo nos montantes de R$4.054 e de R$4.029, respectivamente.

De acordo com as demonstrações contábeis auditadas da BRASC HIGI Shopping Centers S.A. de 31 de dezembro de 2024, examinadas pela Deloitte, cujo relatório de auditoria foi apresentado sem ressalvas na data de 18 de março de 2025, a BRASC HIGI apresentou patrimônio líquido naquela data correspondente a R$ 151.956 (2023: R$ 146.501) e resultado positivo de R$ 11.089 (2023: R$ 8.469).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detinha 118.745.702 ações da BRASC HIGI, representando 8,44% e 5,15% do seu patrimônio líquido, respectivamente.

Atualização do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as Companhias investidas contrataram a CBRE Consultoria, que possui qualificações requeridas e experiência na avaliação de propriedades similares para avaliação do valor justo dos shoppings centers, que emitiu laudo de avaliação janeiro de 2024.

A avaliação das propriedades para investimento detidas pelas companhias investidas, que está em conformidade com as normas internacionais de avaliação, se dá com base na média entre o fluxo de caixa futuro descontado a valor presente gerado pelo aluguel das propriedades e o "direct cap", utilizando-se as seguintes principais premissas: (i) taxa média de desconto entre 7,75% e 8%; e (ii) taxa média de capitalização entre 6,5% e 6,75%. Adicionalmente, foi utilizada como metodologia de avaliação a inspeção detalhada de cada propriedade para investimento (imóvel), as análises de performances históricas, análise do mercado local e avaliação das expectativas futuras dos desenvolvimentos das propriedades.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Administrador recebeu a notificação de um Exercício de Direito de Preferência dos demais acionistas do Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista, ativos das companhias BRASC e BRASC HIGI e uma proposta de compra e venda destes ativos, no montante de R$ 2.011.431, considerando a participação do Fundo.

Diante do exposto, o Fundo registrou ajuste a valor justo em 31 de dezembro de 2024 considerando o valor da proposta.

5. DIVIDENDOS E JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo recebeu, a título de juros sobre o capital próprio ("JCP") e dividendos, os valores demonstrados na tabela a seguir. Por se tratar de um fundo de investimento qualificado como entidade de investimento, as distribuições foram reconhecidas como receitas pelo Fundo.

2024

Companhia	Data deliberação	Valor deliberado	Tipo	Valores Recebidos e Baixados no exercício	Saldo a receber
BRASC S.A.	31/01/2024	8.080	JCP		
BRASC S.A.	29/04/2024	8.080	JCP		
BRASC S.A.	31/03/2024	8.080	JCP		
BRASC S.A.	30/04/2024	41.316	Dividendos	(127.174)	46.821
BRASC S.A.	31/05/2024	15.380	JCP		
BRASC S.A.	31/07/2024	16.350	JCP		
BRASC S.A.	31/10/2024	18.000	JCP		
BRASC HIGI S.A.	19/03/2024	3.000	Dividendos	(5.850)	1.711
BRASC HIGI S.A.	30/04/2024	2.011	Dividendos		
BRASC RS S.A.	19/03/2024	20.000	Dividendos	(54.288)	16.830
BRASC RS S.A.	30/04/2024	30.269	Dividendos		
BRASC RS S.A.	17/09/2024		Baixa por venda*	=	(16.830)
Total		**170.566**		**(187.312)**	**48.531**

* Após o fechamento da alienação da BRASC RS, foi realizada a baixa de provisão dos valores de dividendos e juros sobre capital próprio que ainda restavam no Fundo referente a essa investida.

2023

Companhia	Data deliberação	Valores deliberados no exercício	Tipo	Valores Recebidos no exercício	Saldo a receber
BRASC S.A.	23/01/2023	6.500	Dividendos		
BRASC S.A.	31/01/2023	8.000	JCP		
BRASC S.A.	28/02/2023	8.000	JCP		
BRASC S.A.	06/03/2023	40.000	Dividendos		
BRASC S.A.	28/04/2023	38.709	Dividendos	(103.300)	58.709
BRASC S.A.	30/04/2023	16.000	JCP		
BRASC S.A.	31/07/2023	19.000	JCP		
BRASC S.A.	30/11/2023	14.000	JCP		
BRASC S.A.	31/12/2023	6.000	JCP		
BRASC HIGI S.A.	23/01/2023	1.500	Dividendos		
BRASC HIGI S.A.	06/03/2023	3.000	Dividendos	(6.300)	2.550
BRASC HIGI S.A.	28/04/2023	1.850	Dividendos		
BRASC HIGI S.A.	21/07/2023	2.500	Dividendos		
BRASC RS S.A.	23/01/2023	15.000	Dividendos		
BRASC RS S.A.	06/03/2023	40.000	Dividendos	(91.233)	20.849
BRASC RS S.A.	28/04/2023	17.082	Dividendos		
BRASC RS S.A.	10/08/2023	40.000	Dividendos		
Total		**277.141**		**(200.833)**	**82.108**

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

Com base no regulamento do Fundo e na legislação vigente aplicável, o Fundo somente poderá operar no mercado de instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial. Quando e se permitido nos termos da lei e da regulamentação aplicável da CVM, o Fundo poderá operar no mercado de instrumentos financeiros derivativos para qualquer fim, quer ou não de proteção ("hedge"), a critério exclusivo do Administrador.

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

7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos ao risco de liquidez, riscos relacionados às companhias investidas, risco de mercado, risco de crédito e riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ainda que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para seus cotistas.

a) Risco de liquidez

O Fundo pode adquirir valores mobiliários de emissão de companhias investidas com ações negociadas ou não em bolsa de valores e mercado de balcão, e caso (i) o Fundo precise alienar tais ativos; ou (ii) o cotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas (em ambos os casos, inclusive para efetuar a liquidação do Fundo):

(i) Poderá não haver mercado comprador de tais ativos;

(ii) A definição do preço dos ativos do Fundo poderá não se realizar em prazo compatível com a expectativa do cotista; e

(iii) O preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, para seus cotistas.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas, conforme o caso, liquidar posições ou realizar quaisquer desses ativos.

O Fundo refere-se a um condomínio fechado e, portanto, não há garantia de que os cotistas consigam alienar suas cotas pelo preço e momento desejados, uma vez que não é admitida a negociação das cotas do Fundo em mercado secundário, nem o seu resgate antecipado.

b) Riscos relacionados às companhias investidas

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e, portanto, o retorno desses investimentos pode não ser condizente com o esperado pelos cotistas.

A carteira de investimentos do Fundo está concentrada em títulos e/ou valores mobiliários de emissão das companhias investidas. 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; (ii) solvência das companhias investidas; e (iii) continuidade das atividades das companhias investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira de investimentos e o valor das cotas do Fundo.

c) Risco de mercado

O valor dos ativos que integram ou que venham a integrar a carteira de investimentos do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das companhias investidas cujos valores mobiliários por elas emitidos compõem a carteira de investimentos do Fundo, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

d) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. O Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação das companhias investidas ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao mesmo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a) Emissões

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, assumem forma nominativa, escritural e registrada em nome de seus titulares, pelo Administrador e dão direito aos seus detentores a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas (“AGC”).

As cotas do Fundo, representativas do seu patrimônio líquido inicial, devem ser integralizadas em moeda corrente nacional (Real – R$) de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador nos termos do regulamento do Fundo.

A primeira emissão de cotas foi aprovada pelo Administrador e as emissões subsequentes foram aprovadas por meio das AGCs.

O preço de emissão de cotas a ser pago por um cotista por cada cota em cada emissão deve ser calculado com base no patrimônio líquido do Fundo, dividido pela quantidade de cotas em circulação no 1º (primeiro) dia útil anterior à referida emissão, exceto quando deliberação em contrário da AGC.

As cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento para subscrição. As subscrições de cotas subsequentes deverão ser efetuadas mediante a assinatura, pelo cotista, de um boletim de subscrição adicional, de acordo como os termos e condições do respectivo compromisso de investimento.

Em 19 de maio de 2010 (“Data de Subscrição”), o Fundo teve suas cotas subscritas por parte de seus 6 (seis) cotistas no valor total de R$950.280, ao preço unitário de R$1,00 (um Real). Foram integralizadas 947.990.456,30 cotas, no montante de R$947.990.

Em 9 de maio de 2011, os cotistas aprovaram uma segunda emissão de cotas do Fundo, na quantidade de 220.513.368 cotas, ao preço unitário de R$1,3333 (um Real e trinta e três centavos), totalizando R$294.000.

Em 14 de outubro de 2016, conforme assembleia geral, os cotistas realizaram nova integralização de R$16.000, tendo sido emitidas 16.000.000 cotas, ao preço unitário de R$1,00 (um Real).

Em 9 de fevereiro e 3 de maio de 2017, os cotistas aprovaram a 4ª (quarta) e 5ª (quinta) emissões de cotas do Fundo, tendo sido subscritas e integralizadas 15.025.000 e 1.176.560.784,00 cotas, com preço de emissão equivalente a R$1,00 (um real) cada, totalizando R$15.025 e R$1.176.561, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo do patrimônio líquido era de R$2.103.919 e de R$3.373.704, respectivamente, dividido em 2.376.089.608,30 cotas emitidas.

b) Resgate

As cotas do Fundo somente serão resgatadas após todas as cotas terem seus respectivos valores integralmente amortizados.

c) Amortizações

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas ao longo do prazo de duração do Fundo, a exclusivo critério do Administrador e de acordo com as condições estabelecidas no regulamento do Fundo. O valor da cota para fins de amortização equivale ao valor do patrimônio líquido do Fundo, dividido pela quantidade de cotas em circulação no dia útil anterior à data de pagamento da amortização.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo, provenientes de seus investimentos e/ou desinvestimentos em valores mobiliários e outros ativos, sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo amortizou cotas equivalentes aos montantes demonstrados a seguir:

2024				2023			
Data de pagamento	**Principal**	**Juros**	**Total**	**Data de pagamento**	**Principal**	**Juros**	**Total**
25/01/2024	23.312	26.688	50.000	02/02/2023	25.491	22.646	48.137
19/04/2024	18.447	21.553	40.000	28/04/2023	20.507	19.493	40.000
22/07/2024	22.422	27.578	50.000	03/08/2023	24.082	23.918	48.000
17/09/2024	372.353	441.187	813.540	01/11/2023	24.144	24.855	48.999
22/10/2024	14.297	16.953	31.250				
30/10/2024	158.451	186.896	345.347				
28/11/2024	7.688	9.312	17.000				
	616.970	**730.167**	**1.347.137**		**94.224**	**90.913**	**185.137**

9. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

a) Taxa de administração

Atualmente, o Fundo paga à Administradora uma taxa anual de administração no valor de R$809, ajustada anualmente pela variação do IGP-M, a ser calculado mensalmente (no último dia de cada mês) e pagável em reais (R$) no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente. A taxa de administração será reduzida ou aumentada de tempos em tempos enquanto os imóveis forem alienados ou adquiridos inteiramente, pelo Fundo, via entidade investida, pro rata, com base nas avaliações dos imóveis realizadas por terceiros antes de cada evento.

A taxa de administração, inclui também a taxa de custódia, que por sua vez não pode exceder valor anual equivalente a 0,01% do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o montante total das despesas com taxa de administração foi de R$ 1.057 e de R$1.154, respectivamente, conforme termos descritos anteriormente.

b) Taxas de gestão e de incentivo

Como remuneração pela gestão da carteira de investimentos do Fundo, a Gestora terá direito às taxas de gestão e de incentivo, cujo valor (i) será determinado conforme processo acordado pela Gestora e pelos cotistas e, posteriormente, informado pela Gestora, por escrito, à Administradora; e (ii) não deverá exceder, no todo, o montante de R$50.000.

Atualmente, o Fundo paga à Gestora uma taxa de gestão anual no valor de R$8.718, ajustada anualmente pela variação do IGP-M, líquido do Imposto Sobre Serviços calculado mensalmente, no último dia de cada mês, e pagável em reais (R$), no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente. A taxa de gestão será reduzida ou elevada de tempos em tempos quando os imóveis forem vendidos ou comprados inteiramente pelo Fundo, por meio das entidades investidas, pro-rata, com base nas avaliações das propriedades para investimento realizadas por terceiros antes de cada evento.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o montante total das despesas com taxa de gestão foi de R$11.618 e de R$12.681, respectivamente, conforme termos descritos anteriormente.

10. EVOLUÇÃO DO VALOR E DA RENTABILIDADE DA COTA

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor e a rentabilidade das cotas do Fundo são como segue:

Exercício findo em	Quantidade de cotas	Valor da cota (R$)	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
31 de dezembro 2024	2.376.089.608,30	0,8855	3.035.875	(37,64)%
31 de dezembro 2023	2.376.089.608,30	1,4199	3.183.377	8,25%

Ressalta-se que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros e desconsidera o efeito das amortizações.

11. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possuía as transações entre o Fundo, o Administrador e as Gestoras seguem no demonstrativo a seguir:

		Exercício findo em 31/12/2024		**Exercício findo em 31/12/2023**	
Parte relacionada	**Transações**	**Ativo/ passivo**	**Despesa**	**Ativo/ passivo**	**Despesa**
Banco Genial S.A.	Disponibilidades	1	-	120	-
Banco Genial S.A.	Taxa de Administração	60	1.057	96	1.154
SCAI Gestora de Recursos Ltda.	Taxa de Gestão	665	11.618	1.057	12.681
		726	**12.675**	**1.273**	**13.835**

12. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo e seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido no fechamento do exercício como segue:

	2024		2023	
	R$	%	R$	%
Taxa de administração	1.057	0,03	1.154	0,04
Taxa de gestão	11.618	0,38	12.681	0,40
Auditoria e custódia	254	0,01	375	0,01
Taxa de fiscalização CVM	57	-	57	-
Despesas de estruturação	1.531	0,05	-	-
Consultoria jurídica	2.061	0,07	27	-
Despesa de consultoria	47	-	-	-
Despesas cartorárias	130	-	-	-
Outras despesas	486	0,02	3.740	0,12
Total	**17.240**	**0,57**	**18.007**	**0,57**
Patrimônio líquido médio	**3.035.875**		**3.183.377**	

13. 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 listados adiante, 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.

14. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira de investimentos do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de cotas são prestados pelo Administrador.

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Administrador, em conjunto com a Gestora, envia simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo que tenham sido divulgadas aos cotistas ou à terceiros.

Se alguma informação do Fundo for divulgada com incorreções ou impropriedades que possam induzir o cotista a erros de avaliação, o Fundo deverá utilizar o mesmo veículo de divulgação no qual foi prestada a informação errônea para republicar a informação correta, conforme determinação da CVM.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

17. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à ICVM 579/2016, registra-se que nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 356. 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 exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 578, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.

Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que 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.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Deliberação e recebimento de JCP e dividendos

Até a emissão destas demonstrações financeiras, foram deliberados para o Fundo, a título de JCP e dividendos, os valores demonstrados na tabela a seguir:

Companhia	Data deliberação	Valores deliberados no exercício	Tipo	Valores Recebidos/baixados no exercício	Saldo a receber
BRASC S.A.	31/12/2024	3.000		(33.239)	34.582
BRASC S.A.	31/01/2025	9.000			
BRASC S.A.	28/02/2025	9.000	JCP		
BRASC S.A.	14/04/2025		Baixa por venda		(34.582)
BRASC HIGI S.A.				(3.310)	-
Total		**21.000**		**(36.549)**	**-**

Amortização de cotas

Até a emissão destas demonstrações financeiras, foram realizados os seguintes pagamentos referentes a amortização de cotas:

Data de pagamento	Principal	Juros	Total
22/01/2025	9.021	10.979	20.000
	9.021	**10.979**	**20.000**

Alienação investidas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, as investidas BRASC e BRASC HIGI foram marcadas em 31 de dezembro de 2024 pelo valor de uma proposta de compra e venda, no montante de R$ 2.011.431, considerando a participação do Fundo.

Conforme Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 10 de março de 2025 e fechamento da operação em 14 de abril de 2025, o Fundo alienou suas ações da BRASC e BRASC HIGI pelo montante supracitado, a ser recebido da seguinte forma:

- Sinal: R$ 15.000 recebido em 06 de janeiro de 2025;
- Parcela Fechamento: 1.393.002 recebida em 14 de abril de 2025;
- Parcela Intermediária: R$ 301.715, atualizada pela variação do CDI a ser recebida 1 ano após a data de fechamento;
- Parcela Final: R$ 231.687, atualizada pela variação do CDI a ser recebida 2 anos após a data de fechamento;
- Parcela Garantia: R$ 70.027, atualizada pela variação do CDI, a ser recebida 6 anos após a data de fechamento.

Adicionalmente, após o fechamento desta alienação, foi realizada a baixa de provisão dos valores de dividendos e juros sobre capital próprio que ainda restavam no Fundo referente a essas investidas.

Aquisição de ações da Plaza Trust

Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas, celebrado em 24 de março de 2025, o Fundo adquiriu 2.507.058 ações da empresa Plaza Shopping Trust SPCO Ltda. (“Plaza Trust”) pelo montante de R$ 1.400. Até a emissão dessas demonstrações financeiras, o fechamento da operação ainda não ocorreu.

20. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Fundo, foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Administradora em 30 de maio de 2025.

* * * *

Cintia Sant’Ana de Oliveira
Diretora

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