

# Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.554.274/0001-25  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A. –  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras referentes ao  
exercício findo em 31 de dezembro de  
2024 e Relatório dos auditores  
independentes**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

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

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### **Valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas nº 3.4, 3.7 e 7)**

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

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

- Entendimento dos processos relevantes que estão relacionados a mensuração do valor justo das propriedades para investimento;
- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de capitalização e taxa de desconto;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

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

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



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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as 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.



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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025

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

Igor Calheiros Nogueira da Gama  
Contador CRC RJ-106531/O-6

Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)  
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	377	0,01%	464	0,02%
Cotas de fundos de renda fixa	4	254.267	7,07%	667.515	23,50%
<b>Aplicações Financeiras</b>					
<b>De natureza imobiliária</b>					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	4.540	0,13%	3.320	0,12%
Negociação e intermediação de valores	5	18	0,00%	89	0,00%
Aluguéis a receber	6	38.348	1,07%	39.815	1,40%
Valores a receber pela venda de imóveis	7	58.294	1,62%	169.997	5,98%
Outros ativos circulantes		4.140	0,12%	2.587	0,09%
		<b>359.984</b>	<b>10,02%</b>	<b>883.787</b>	<b>31,11%</b>
<b>Não circulante</b>					
<b>Realizável ao longo prazo</b>					
<b>Aplicações financeiras</b>					
Valores depositados em garantia					
Operações com securitização de recebíveis		19.114	0,53%	18.178	0,64%
Valores a receber pela venda de imóveis	7	-	0,00%	55.689	1,96%
<b>De natureza imobiliária</b>					
Ações de companhias fechadas	9	462	0,01%	135.388	4,77%
		<b>19.576</b>	<b>0,54%</b>	<b>209.255</b>	<b>7,37%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados	7	3.159.170	87,84%	2.714.895	95,58%
Ajuste de avaliação ao valor justo		667.989	18,57%	706.489	24,87%
		<b>3.827.159</b>	<b>106,41%</b>	<b>3.421.384</b>	<b>120,45%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>4.206.719</b>	<b>116,97%</b>	<b>4.514.426</b>	<b>158,93%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	13	23.062	0,64%	22.553	0,79%
Taxa de administração e gestão	14	2.695	0,07%	2.360	0,08%
Auditória e custódia		266	0,01%	105	0,00%
Provisões e contas a pagar		157	0,00%	1.186	0,04%
Antecipação da venda de imóveis		9.000	0,25%	-	0,00%
Captação de recursos (novas emissões)	12	-	0,00%	875.000	30,81%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	79.916	2,22%	127.567	4,49%
		<b>115.096</b>	<b>3,19%</b>	<b>1.028.771</b>	<b>36,21%</b>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Exigível ao longo prazo</b>					
Obrigações por aquisição de imóveis	8	456.981	12,71%	476.068	16,76%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(940)	(0,02%)	(1.191)	(0,04%)
Consideração contingente	7	27.603	0,77%	152.175	5,36%
Provisões e contas a pagar		11.297	0,32%	18.210	0,64%
		<b>494.941</b>	<b>13,78%</b>	<b>645.262</b>	<b>22,72%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>610.037</b>	<b>16,97%</b>	<b>1.674.033</b>	<b>58,93%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		3.151.365	87,62%	2.276.364	80,14%
(-) Custos com emissão de cotas		(13.958)	(0,39%)	(13.958)	(0,49%)
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(943.825)	(26,24%)	(634.522)	(22,34%)
Lucros acumulados		1.403.100	39,01%	1.212.509	42,69%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	11	<b>3.596.682</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.840.393</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>4.206.719</b>	<b>116,97%</b>	<b>4.514.426</b>	<b>158,93%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)  
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	6	300.898	241.805
Reversão/ (provisão) para devedores duvidosos	6	(3.146)	8.677
Receita financeira sobre venda de imóveis		3.999	-
Ajuste ao valor justo	7.2	(44.579)	194.212
Lucro na venda de imóveis	8	-	86.750
Despesa financeira sobre obrigações imobiliárias		(59.388)	(74.186)
		<b>197.784</b>	<b>457.258</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>197.784</b>	<b>457.258</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	488	1.287
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(51)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(3.190)	428
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	9	4.668	974
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	9	(500)	1.918
		<b>1.415</b>	<b>4.607</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>1.415</b>	<b>4.607</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária	4	45.061	13.665
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(9.523)	(3.069)
		<b>35.538</b>	<b>10.596</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Taxa de administração e gestão	14 - 15	(36.696)	(26.076)
Despesa de consultoria	15	(5.161)	(4.078)
Despesas de auditoria e custódia	15	(858)	(519)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	15	(252)	(247)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(57)	(57)
Outras receitas operacionais	15	1.008	556
Outras despesas operacionais	15	(2.130)	(1.193)
		<b>(44.146)</b>	<b>(31.614)</b>
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>190.591</b>	<b>440.847</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>	11	<b>28.828.640</b>	<b>21.243.688</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>6,61</b>	<b>20,75</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>124,76</b>	<b>133,71</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ (17.554.274/0001-25)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)  
**CNPJ (13.486.793/0001-42)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	<u>Notas</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Custos diretamente relacionados a emissão</u>	<u>Distribuição de rendimento aos cotistas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>1.971.294</b>	<b>(13.900)</b>	<b>(427.000)</b>	<b>771.662</b>	<b>2.302.056</b>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>12</b>	305.070	-	-	-	305.070
(-) Custos com emissão de cotas		-	(58)	-	-	(58)
Distribuição de rendimentos	<b>13</b>	-	-	(207.522)	-	(207.522)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	440.847	440.847
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>2.276.364</b>	<b>(13.958)</b>	<b>(634.522)</b>	<b>1.212.509</b>	<b>2.840.393</b>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>12</b>	875.001	-	-	-	875.001
(-) Custos com emissão de cotas		-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	<b>13</b>	-	-	(309.303)	-	(309.303)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	190.591	190.591
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>3.151.365</b>	<b>(13.958)</b>	<b>(943.825)</b>	<b>1.403.100</b>	<b>3.596.682</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ (17.554.274/0001-25)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**  
**CNPJ (13.486.793/0001-42)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	299.219	250.416
Rendimento de renda fixa	45.061	13.665
Pagamento de taxa de administração e gestão	(36.361)	(25.837)
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(5.161)	(4.078)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(697)	(511)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Pagamento de impostos e taxas	(9.523)	(3.069)
Recebimentos/(pagamentos) diversos	(3.627)	170.861
<b>Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>288.854</b>	<b>401.390</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Custos incrementais de imóveis para renda	(45.126)	(200.936)
Pagamentos por compras de imóveis	(613.454)	(301.265)
Recebimentos por venda de imóveis	180.391	71.762
Aplicação em títulos vinculados a garantia	(936)	(6.906)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	4.668	974
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(133.470)
Venda de ações de companhias fechadas	134.426	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários	488	1.287
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs	(5.801)	-
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs	1.340	-
<b>Fluxo de caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>(344.004)</b>	<b>(568.554)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela integralização de cotas	-	1.180.012
Pagamento de rendimentos	(308.794)	(200.771)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(38.633)	(43.767)
Pagamento de amortização por obrigações na aquisição de imóveis	(10.758)	(166.488)
<b>Fluxo de caixa líquido (utilizado)/proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>(358.185)</b>	<b>768.986</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(413.335)</b>	<b>601.822</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios</b>	<b>667.979</b>	<b>66.157</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios</b>	<b>254.644</b>	<b>667.979</b>
<b>Varição caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(413.335)</b>	<b>601.822</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras** (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

O Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário regido pelo seu regulamento, pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas atividades em 07 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

A gestão do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para cada emissão de cotas e respectiva distribuição pública, a administração e a gestão poderão restringir o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis mediante a aquisição de ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial destes, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual venda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento.

### **2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, incluindo outros Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e a determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2025.

### 3. Principais práticas contábeis

#### 3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou do pagamento.

#### 3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

#### 3.3. Instrumentos financeiros

##### Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

##### Classificação e mensuração subsequente

##### Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

##### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

##### Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado através do método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*, quando aplicável. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

## **Cotas de fundos de investimento**

### ***Fundos listados***

As aplicações em cotas de fundos de investimento são inicialmente mensuradas ao custo de aquisição, ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas divulgadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

### ***Fundos não listados***

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pelo administrador do fundo investido.

## **Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

Os principais passivos mensuração ao custo amortizado são:

**Obrigações por aquisições de imóveis:** representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

## **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

### **3.4. Propriedades para investimento**

Inicialmente, as propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, em que seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado por avaliadores independentes ao final de cada exercício e revisados pela administração ao final de cada trimestre ou quando é identificado algum evento que possa ter impacto significativo nos valores justos das propriedades para investimento.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor justo foi mensurado com base em laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais independentes com qualificação reconhecida e ampla experiência em avaliações recentes nas áreas de locação das propriedades para investimento e foram formalmente aprovados pela administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação.

### **3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

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

**Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo.

### **3.6. Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

### **3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

**I) Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis, descritas na Nota Explicativa nº 3.3, apresentam informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**II) Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.4, o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontados a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na Nota Explicativa nº 7.

**III) Perda de créditos esperadas (receitas imobiliárias a receber):** o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber de lojistas dos shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação e o seu histórico de perdas (quando aplicável), e foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

### 3.8. Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são inicialmente contabilizadas pelos custos da transação e, subsequentemente, ajustadas pelo valor proporcional ao patrimônio líquido das investidas. Os ganhos ou perdas decorrentes da variação do valor justo das ações de companhias fechadas é reconhecida na demonstração do resultado do período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### 3.9. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Banco Itaú S.A., Santander S.A., e BRL DTVM, nos montantes de R\$ 4, R\$ 372, e R\$ 1 (R\$ 4, R\$ 1, e R\$ 459 em 2023), respectivamente.

As aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

- **Cotas de fundos de investimento**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira são:

Cotas de Fundos de Investimentos	Administrador	31/12/2024		31/12/2023	
		Quantidades	Valor contábil	Quantidades	Valor contábil
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	1.719.664,50	253.654	4.990.252,07	666.905
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP (b)	Itaú Unibanco	8.607,00	613	9.493,50	610
<b>Total</b>			<b>254.267</b>		<b>667.515</b>

(a) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (CNPJ: 03.557.198/0001-05) busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias, com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a esse parâmetro.

(b) O Fundo Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (CNPJ: 06.175.696/0001-73) é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo, aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “renda fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal e (b) títulos de responsabilidade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas de R\$ 45.061 (R\$ 13.665 em 2023), registradas na rubrica de “Rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária”.

## 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

### • Cotas de fundos imobiliários

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2024, investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários, listados na B3, no montante de R\$ 4.540 (R\$ 3.320 em 2023).

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

#### Cotas de fundo de investimento imobiliário em 31/12/2024

Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
EQIR11	EQI RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	102	8,00	1
FVPQ11	FII VIA PARQUE SHOPPING	50.869	42,08	2.141
HFOF11	HEDGE TOP FOFII 3	41.496	57,79	2.398
LASC11	LEGATUS SHOPPINGS FII	1	110,00	-
			<b>92.468</b>	<b>4.540</b>

#### Cotas de fundo de investimento imobiliário em 31/12/2023

Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
HFOF11	HEDGE TOP FOFII 3	41.496	80,00	3.320
			<b>41.496</b>	<b>3.320</b>

#### Movimentação do exercício vinculada a cotas de fundos imobiliários

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2.892</b>
Ajuste ao valor justo	428
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>3.320</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	5.801
Venda de cotas de fundos imobiliários	(1.340)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(51)
Ajuste ao valor justo	(3.190)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>4.540</b>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu o montante de R\$ 488 referente ao rendimento de cotas de fundos imobiliários (R\$ 1.287 em 2023).

## 6. Receitas de aluguel e valores a receber

Compreendem os recebíveis imobiliários originados, principalmente, por locações comerciais a lojistas, receitas de estacionamentos, linearização de contratos e demais direitos creditórios das operações imobiliárias realizadas nos shoppings. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas de R\$ 297.752, líquido de provisão para perdas, registradas na rubrica de receitas imobiliários (R\$ 250.482 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 38.348 (R\$ 39.815 em 2023), referente a contas a receber de créditos imobiliários líquido de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a receber	42.503	40.824
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	(4.155)	(1.009)
Aluguéis a receber, líquido de PCLD	<u><u>38.348</u></u>	<u><u>39.815</u></u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) é registrada com base nas estimativas de realização dos valores a receber de lojistas, decorrentes das receitas de operações imobiliárias, principalmente para as receitas de aluguel, sendo registrada na rubrica de “Reversão/(Provisão) para devedores duvidosos” nas demonstrações do resultado do exercício.

**As movimentações da provisão estão assim apresentadas:**

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Saldo do início dos exercícios</b>	<b>(1.009)</b>	<b>(47.350)</b>
Write-off de aluguéis a receber	-	37.664
Reversão/(constituição) da provisão no exercício	(3.146)	8.677
<b>Saldo ao final dos exercícios</b>	<u><u>(4.155)</u></u>	<u><u>(1.009)</u></u>

## 7. Propriedades para investimentos

### 7.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 os imóveis integrantes da carteira encontravam-se em operação e estão relacionados abaixo:

Shopping	M² área total (ABL)	M² área construída	Endereços	Administrador	Data da compra	Valor aquisição	% de participação
i. Prudenshopping	31.928	74.445	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.	Argo Desenvolvimento e Gestão	08/10/2019	R\$ 199.711	100,00%
ii. Praia da Costa	40.358	129.232	Av. Dr. Olivio Lira, 353 – Vila Velha, ES.	Soul Malls	08/09/2020	R\$ 194.023	97,16%
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	93.004	254.784	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz – Fortaleza, CE.	Jereissati Centros Comerciais	28/09/2018	R\$ 185.000	6,00%
iv. Ribeirão Shopping	8.695	285.010	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 – Ribeirão Preto, SP.	Multiplan	24/08/2020	R\$ 150.679	13,73%
v. Shopping Granja Viana	30.659	86.861	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho – Cotia, SP.	Saphyr Shopping Centers	22/12/2017	R\$ 140.694	49,00%
vi. Minas Shopping	45.880	117.914	Av. Cristiano Machado, 4000, União – Belo Horizonte, MG.	Ancar Invanhoe	03/07/2019	R\$ 137.100	10,00%
vii. Villa Romana Shopping	25.352	109.000	Avenida Me. Benvenuta, 687 – Santa Monica, SC.	Lumine	09/10/2019	R\$ 110.250	20,00%
viii. Ilha Plaza	21.749	48.339	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca – Rio de Janeiro, RJ.	Soul Malls	25/02/2014	R\$ 121.516	34,40%
ix. Shopping Pátio Belém	24.682	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos – Belém, PA.	AD Shopping Centers	25/02/2014	R\$ 78.973	21,40%
x. Shopping Paralela	40.125	138.757	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela – Salvador, BA.	Saphyr Shopping Centers	25/05/2015	R\$ 43.751	11,26%
xi. Shopping Tacaruna	49.880	139.845	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro – Recife, PE.	Tmall	19/09/2018	R\$ 81.600	10,00%
xii. Shopping ABC	47.015	121.542	Av. Pereira Barreto, 42 - Santo André, SP.	Shopping ABC	05/02/2020	R\$ 52.000	7,32%
xiii. West Shopping	46.587	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande – Rio de Janeiro, RJ.	Argo Desenvolvimento e Gestão	27/05/2015	R\$ 28.422	7,50%
xiv. Shopping Crystal	15.234	44.000	Rua Comendador Araújo, 731, Batel – Curitiba, PR.	Argo Desenvolvimento e Gestão	27/05/2015	R\$ 17.472	17,50%
xv. Center Shopping Rio	17.679	44.000	Avenida Geremário Dantas, 404 – Rio de Janeiro, RJ.	Argo Desenvolvimento e Gestão	27/05/2015	R\$ 12.103	7,50%
xvi. North Shopping Maracanaú	20.111	38.000	Avenida Carlos Jereissati, 100 – Maracanaú, CE.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 156.010	100,00%
xvi. Shopping Boulevard	28.898	82.357	Rua Barão de São Francisco, 236 – Vila Isabel, RJ.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 123.037	40,00%
xvii. Pantanal Shopping	46.412	65.247	Av. Historiador Rubens de Mendonça, 3.300 - Jardim Aclimação, Cuiabá, MT.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 163.203	23,10%
xvii. Porto Velho Shopping	42.870	98.000	Av. Rio Madeira, 3288 - Flodoaldo Pontes Pinto, Porto Velho, RO.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 228.446	49,00%
xviii. Campinas Shopping	34.174	88.728	R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas, SP.	Argo Desenvolvimento e Gestão	08/12/2022	R\$ 226.270	55,00%
xix. Conjunto Nacional	36.606	81.592.	Av. Setor de Divisões Norte, Conj. A, L 408 – Brasília, DF	Ancar Invanhoe	23/10/2023	R\$ 88.894	6,00%
xx. Madureira Shopping	36.590	74.198	Estr. do Portela, 222 - Madureira, Rio de Janeiro - RJ	Ancar Invanhoe	21/12/2023	R\$ 70.080	20,00%
xxi. Shopping Estação	48.167	130.330	Av. Sete de Setembro, 2775 - Rebouças, Curitiba - PR	Allos	21/12/2023	R\$ 156.256	35,00%
xxii. Via Sul Shopping	25.464	42.456	Av. Washington Soares, 4335 - Sapiranga, Fortaleza - CE	Ancar Invanhoe	23/10/2023	R\$ 63.655	45,00%
xxiii. Plaza Sul	23.902	98.405	Praça Leonor Kaupa, 100 - Jardim da Saúde, São Paulo - SP	Allos	08/03/2024	R\$ 30.366	5,00%
xxiv. Villagio Caxias	29.662	56.765	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caixas do Sul - RS	Allos	15/04/2024	R\$ 44.245	8,20%
xxv. Shopping Carioca	34.499	133.006	Av. Vicente de Carvalho, 909 - Vila da Penha - RJ	Allos	26/04/2024	R\$ 80.314	15,00%
xxvi. Shopping Bangu	57.778	79.556	Rua Fonseca, 240 - Bangu, Rio de Janeiro - RJ	Allos	06/05/2024	R\$ 94.474	10,00%
xxvii. Shopping Natal	28.154	85.031	Avenida Senador Salgado Filho, 2234 - Natal, RN	Ancar Invanhoe	21/05/2024	R\$ 133.110	29,99%
xxviii. Shopping São Luis	56.226	87.449	Avenida Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís - MA	AD Shopping Centers	18/06/2024	R\$ 21.159	6,20%

**Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
Demonstrações financeiras referentes ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em 31 de dezembro de 2023 os imóveis integrantes da carteira encontravam-se em operação e estão relacionados abaixo:

Shopping	M² área total (ABL)	M² área construída	Endereços	Administrador	Data da compra	Valor aquisição	% de participação
i. Prudenshopping	31.878	74.445	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.	Argo Desenvolvimento e Gestão	8/10/2019	R\$ 199.711	100%
ii. Praia da Costa	40.321	129.232	Av. Dr. Olivio Lira, 353 – Vila Velha, ES.	Soul Malls	8/09/2020	R\$ 194.023	97,16%
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	92.453	254.784	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz – Fortaleza, CE.	Jereissati Centros Comerciais	28/09/2018	R\$ 185.000	6,00%
iv. Ribeirão Shopping	60.559	285.010	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 – Ribeirão Preto, SP.	Multiplan	24/08/2020	R\$ 150.679	13,73%
v. Shopping Granja Viana	30.659	86.861	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho – Cotia, SP.	Saphyr Shopping Centers	22/12/2017	R\$ 140.694	49,00%
vi. Minas Shoping	50.508	113.646	Av. Cristiano Machado, 4000, União – Belo Horizonte, MG.	Ancar Invanhoe	3/07/2019	R\$ 137.100	10,00%
vii. Villa Romana Shopping	22.507	109.425	Avenida Me. Benvenuta, 687 – Santa Monica, SC.	Lumine	9/10/2019	R\$ 110.250	20,00%
viii. Ilha Plaza	21.692	47.758	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca –Rio de Janeiro, RJ.	Soul Malls	25/02/2014	R\$ 121.516	34,40%
ix. Shopping Pátio Belém	21.685	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos – Belém, PA.	AD Shopping Centers	25/02/2014	R\$ 78.973	21,40%
x. Shopping Paralela	37.310	156.636	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela – Salvador, BA.	Saphyr Shopping Centers	25/05/2015	R\$ 42.191	11,00%
xi. Shopping Tacaruna	49.083	139.845	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro – Recife, PE.	Tmall	19/09/2018	R\$ 81.600	10,00%
xii. Shopping ABC	47.679	121.542	Av. Pereira Barreto, 42 - Santo André, SP.	Shopping ABC	5/02/2020	R\$ 52.000	7,32%
xiii. West Shopping	46.692	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande – Rio de Janeiro, RJ.	Argo Desenvolvimento e Gestão	27/05/2015	R\$ 28.422	7,50%
xiv. Shopping Crystal	12.895	43.842	Rua Comendador Araújo, 731, Batel – Curitiba, PR.	Argo Desenvolvimento e Gestão	27/05/2015	R\$ 17.472	17,50%
xv. Center Shopping Rio	15.878	42.823	Avenida Geremário Dantas, 404 – Rio de Janeiro, RJ.	Argo Desenvolvimento e Gestão	27/05/2015	R\$ 12.103	7,50%
xvi. North Shopping Maracanau	20.097	38.000	Avenida Carlos Jereissati, 100 – Maracanau, CE.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 156.010	100,00%
xvi. Shopping Boulevard	28.898	82.822	Rua Barão de São Francisco, 236 – Vila Isabel, RJ.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 123.037	40,00%
xvii. Pantanal Shopping	46.390	65.247	Av. Historiador Rubens de Mendonça, 3.300 - Jardim Aclimação, Cuiabá, MT.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 152.006	23,10%
xvii. Porto Velho Shopping	44.946	68.866	Av. Rio Madeira, 3288 - Flodoaldo Pontes Pinto, Porto Velho, RO.	Ancar Invanhoe	27/09/2021	R\$ 228.446	49,00%
xviii. Campinas Shopping	36.152	88.728	R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas, SP.	Argo Desenvolvimento e Gestão	8/12/2022	R\$ 90.508	55,00%
xix. Conjunto Nacional	36.241	119.640	Av. Setor de Divisões Norte, Conj. A, L 408 – Brasília, DF	Ancar Invanhoe	23/10/2023	R\$ 88.894	6,00%
xx. Madureira Shopping	37.000	[.]	Estr. do Portela, 222 - Madureira, Rio de Janeiro - RJ	Ancar Invanhoe	21/12/2023	R\$ 70.080	20,00%
xxi. Shopping Estação	49.869	27.663	Av. Sete de Setembro, 2775 - Rebouças, Curitiba - PR	Allos	21/12/2023	R\$ 156.256	35,00%
xxii. Via Sul Shopping	25.433	42.456	Av. Washington Soares, 4335 - Sapiranga, Fortaleza -CE	Ancar Invanhoe	23/10/2023	R\$ 63.655	45,00%

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as movimentações estão compostas como a seguir:

**ii. Praia da Costa**

Em 31 de dezembro 2024 e 2023, em função do desempenho superior ou igual a R\$ 61.400 de NOI acumulado e inferior a R\$ 87.500 esperado, o Fundo estima pagar a título de *earn-out* ao vendedor o montante de R\$ 27.603 (R\$ 31.121 em 2023), que encontra-se provisionado na rubrica “Consideração contingente”.

**iii. Shopping Iguatemi Fortaleza**

Em 06 de setembro de 2023, o Fundo concluiu a venda de participação equivalente a 9,00% do Shopping Iguatemi Bosque, localizado em Fortaleza, no estado do Ceará. O valor total da venda foi de R\$ 172.505, com pagamento à vista de R\$ 36.402, sendo o restante segregado em três parcelas a prazo de R\$ 93.011, R\$ 19.152 e R\$ 23.940, corrigidos pelo IPCA, com vencimentos em 05 de janeiro de 2024, 05 de julho de 2024 e 07 de janeiro de 2025, respectivamente, cujo valor pendente de pagamento encontra-se registrado na rubrica “Valores a receber pela venda de imóveis”.

**iv. Ribeirão Shopping**

Em 09 de outubro de 2023, o Fundo concluiu a venda de participação equivalente a 4,49% do Shopping Ribeirão, localizado em Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo. O valor total da venda foi de R\$ 75.977, com pagamento à vista de R\$ 22.793, sendo o restante segregado em três parcelas a prazo de R\$ 18.994, R\$ 15.196 e R\$ 18.994, corrigidos pelo IPCA, com vencimentos em 05 de janeiro de 2024, 05 de julho de 2024 e 07 de janeiro de 2025, respectivamente, cujo valor pendente de pagamento encontra-se registrado na rubrica “Valores a receber pela venda de imóveis”.

Em 26 de junho de 2024, o Fundo alienou, através de Escritura Pública de Venda e Compra (“ECV”) de terreno adjacente ao Shopping Ribeirão, que não era utilizado em sua operação, localizado em Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo. O valor total da venda foi de R\$9.000, proporcional a parte do Fundo, com pagamento à vista. A conclusão da venda se dará apenas caso as condições precedentes descritas na ECV sejam concluídas até o vencimento em junho de 2027. O montante de R\$ 9.000 está registrado na rubrica “Antecipação da venda de imóveis”. No âmbito da aquisição do Shopping Ribeirão pelo Fundo, não havia sido atribuído valor a este terreno adjacente, uma vez que seu uso não era planejado a médio prazo.

Em 31 de dezembro 2023, em função do desempenho superior ou igual a R\$ 33.000 de NOI acumulado esperado, o Fundo estimou pagar a título de *earn-out* ao vendedor o montante de R\$ 37.500, que encontrava-se provisionado na rubrica “Consideração contingente”. A obrigação no montante de R\$ 50.123 foi liquidado em janeiro de 2024.

**vii. Vila Romana Shopping**

Em 03 de agosto de 2023, o Fundo concluiu a venda de participação equivalente a 10,00% do Shopping Villa Romana, localizado em Florianópolis, no estado de Santa Catarina. O valor total da venda foi de R\$ 48.966, com pagamento à vista de R\$ 14.690, sendo o restante segregado em três parcelas a prazo de R\$ 12.242, R\$ 9.793 e R\$ 12.241, corrigidos pelo IPCA, com vencimentos em 02 de janeiro de 2024, 01 de julho de 2024 e 02 de janeiro de 2025, respectivamente, cujo valor pendente de pagamento encontra-se registrado na rubrica “Valores a receber pela venda de imóveis”.

**x. Shopping Paralela**

Em 02 de janeiro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de parcela adicional equivalente a 0,26% do Shopping Paralela pelo montante de R\$ 1.560, localizado em Salvador, no estado da Bahia.

#### **xvi. North Shopping Maracanaú e Shopping Boulevard**

- No dia 27 de setembro de 2021, o Fundo adquiriu em uma operação conjunta quatro shoppings, sendo: 100% da fração imobiliária do North Shopping Maracanaú, localizado em Fortaleza – CE;
- 49% da fração imobiliária do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho – RO;
- 40% da fração imobiliária do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro – RJ;
- 21,4995% da fração do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá – MT.

O valor final da transação foi de R\$ 659.500, que ainda será acrescido de complemento de preço, relacionado à performance futura dos empreendimentos, conforme descrito abaixo.

Em 31 de dezembro 2023, em função do desempenho superior ou igual a R\$ 53.746 de NOI acumulado esperado, o Fundo estima pagar a título de *earn-out* ao vendedor o montante de R\$ 83.553, que encontra-se provisionado na rubrica “Consideração contingente”. A obrigação no montante de R\$ 80.373 foi liquidada em fevereiro de 2024.

Os recursos para a conclusão da transação foram obtidos através da 7ª emissão de cotas, no valor de R\$ 363.800, além de uma operação estruturada de securitização, no valor de R\$ 395.700, com vencimento em 15 anos, corrigida por IPCA + 6,25 ao ano e três anos de carência de amortização de principal.

Além da quitação da transação, a captação em conjunto com a securitização resultou em uma adição de disponibilidades no Fundo de R\$ 100.000.

Vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis”, para informações relacionadas à atualização das parcelas e/ou quitação no valor de R\$ 356.914.

#### **xvii. Pantanal Shopping e Porto Velho Shopping**

Em 07 de março de 2022, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,60% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R\$ 11.197, com pagamento à vista.

Em 31 de dezembro 2023, em função do desempenho superior ou igual a R\$ 53.746 de NOI acumulado esperado, o Fundo estima pagar a título de *earn-out* ao vendedor o montante de R\$ 83.553, que encontra-se provisionado na rubrica “Consideração contingente”. A obrigação no montante de R\$ 80.373 foi liquidada em fevereiro de 2024.

No mês de março, foi concluído o processo de extinção das SPEs que detinham as participações no Pantanal Shopping e Porto Velho Shopping, de tal modo que o Fundo passou a deter a fração imobiliária direta do imóvel. Com esta aquisição, o Fundo, que possuía 21,50% no Pantanal Shopping, passou a ter 23,10% de participação no referido Ativo, e 49,00% do Porto Velho Shopping.

Vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis”, para informações relacionadas a atualização das parcelas e/ou quitação no valor de R\$ 356.914.

#### **xviii. Campinas Shopping**

Em 8 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição de 55,00% do Campinas Shopping. O valor total da compra foi de R\$ 226.270. Do total R\$ 90.508 foram pagos à vista através dos recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo, e R\$ 135.762 serão pagos em parcelas mensais a prazo, através de estrutura de securitização, com carência de principal de 2 anos com taxa de IPCA + 7,65% ao ano, sendo R\$ 45.300 com prazo final em 4 anos e R\$ 90.508 em 12 anos, vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis”.

**xix. Shopping Conjunto Nacional**

Em 23 de outubro de 2023, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 6,00% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, no Distrito Federal. O valor total da aquisição foi de R\$ 88.894, com pagamento à vista.

**xx. Madureira Shopping**

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 20,00% do Madureira Shopping, localizado no Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro. O valor total da aquisição foi de R\$ 70.080, com pagamento via nota promissória de R\$ 13.964 e com os recursos para a conclusão da transação obtidos através da 10ª emissão de cotas, no valor de R\$ 56.116. A obrigação por aquisição foi liquidada em janeiro de 2024.

**xxi. Shopping Estação Curitiba**

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 35,00% do Shopping Estação, localizado no Curitiba, no estado do Paraná. O valor total da aquisição foi de R\$ 156.256, com pagamento via nota promissória de R\$ 31.136 e com os recursos para a conclusão da transação obtidos através da 10ª emissão de cotas, no valor de R\$ 125.120.

**xxii. Via Sul Shopping**

Em 23 de outubro de 2023, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 45,00% do Via Sul Shopping, localizado em Fortaleza, no estado do Ceará. O valor total da aquisição foi de R\$ 63.655, com pagamento a prazo com vencimento em 23 de outubro de 2024. Esse montante foi liquidado na referida data.

**xxiii. Plaza Sul**

Em 08 de março de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 5,00% do Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo, no estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 30.366, com pagamento à vista.

**xxiv. Villagio Caxias**

Em 15 de abril de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 8,20% do Villagio Caxias, localizado em Caxias do Sul, no estado de Rio Grande do Sul. O valor total da aquisição foi de R\$ 44.245, com pagamento à vista.

**xxv. Shopping Carioca**

Em 26 de abril de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 15,00% do Shopping Carioca, localizado no Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro. O valor total da aquisição foi de R\$ 80.314, com pagamento à vista.

**xxvi. Shopping Bangu**

Em 06 de maio de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 10,00% do Shopping Bangu, localizado no Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro. O valor total da aquisição foi de R\$ 94.474, com pagamento à vista.

**xxii. Shopping Natal**

Em 21 de maio de 2024, foi concluído o processo de extinção da SPE que detinha a participações no Shopping Natal, de tal modo que o Fundo passou a deter a fração imobiliária direta do imóvel. Com esta aquisição, o Fundo passou a ter 29,99% de participação no referido ativo.

**xxiii. Shopping São Luis**

Em 18 de junho de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 6,20% do Shopping São Luis, localizado em São Luis, no estado do Maranhão. O valor total da aquisição foi de R\$ 21.159, com pagamento à vista.

## 7.2 – Movimentação dos investimentos em propriedades para investimento

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas na tabela abaixo:

<b>Imóveis</b>	<b>(%) Participação do Fundo</b>	<b>Valor de mercado em 31/12/2023</b>	<b>Aquisições/ (Vendas)</b>	<b>Ajustes ao valor justo</b>	<b>Custos Incrementais</b>	<b>Valor de mercado em 31/12/2024</b>	<b>% s/PL</b>
(i) Prudenshopping	100,00%	438.715	-	(19.863)	2.148	421.000	11,71%
(ii) Shopping Praia Costa	97,16%	309.205	-	5.090	2.447	316.742	8,81%
(iii) Shopping Iguatemi Fortaleza	6,00%	120.526	-	7.575	1.139	129.240	3,59%
(iv) Shopping Ribeirão (*)	13,73%	188.054	-	7.279	12.667	208.000	5,78%
(v) Granja Viana	49,00%	207.893	-	4.397	3.310	215.600	5,99%
(vi) Shopping Minas	10,00%	82.860	-	(11.249)	489	72.100	2,00%
(vii) Villa Romana Shopping	20,00%	111.968	-	(8.883)	2.715	105.800	2,94%
(viii) Ilha Plaza Shopping	34,40%	111.008	-	(1.568)	296	109.736	3,05%
(ix) Shopping Pátio Belém	21,40%	84.135	-	(2.767)	380	81.748	2,27%
(x) Shopping Paralela	11,26%	76.743	1.560	(5.198)	423	73.528	2,04%
(xi) Shopping Tacaruna	10,00%	76.313	-	(6.006)	1.593	71.900	2,00%
(xii) Shopping ABC	7,32%	57.864	-	(2.208)	122	55.778	1,55%
(xiii) West Shopping	7,50%	41.327	-	(1.889)	87	39.525	1,10%
(xiv) Shopping Crystal Plaza	17,50%	11.072	-	2.406	172	13.650	0,38%
(xv) Center Shopping Rio	7,50%	7.747	-	(2.849)	127	5.025	0,14%
(xvi) North Shopping Maracanau	100,00%	205.126	-	(24.668)	1.542	182.000	5,06%
(xvi) Shopping Boulevard	40,00%	112.444	-	13.576	2.380	128.400	3,57%
(xvii) Pantanal Shopping	23,10%	200.770	-	(11.140)	(672)	188.958	5,25%
(xvii) Porto Velho Shopping	49,00%	314.103	-	(17.889)	4.156	300.370	8,35%
(xviii) Campinas Shopping	55,00%	265.281	-	2.528	41	267.850	7,45%
(xix) Conjunto Nacional	6,00%	82.242	-	(9.923)	161	72.480	2,02%
(xx) Shopping Madureira	20,00%	72.193	-	(5.504)	111	66.800	1,86%
(xxi) Shop Estação Curitiba	35,00%	160.580	-	29.571	249	190.400	5,29%
(xxii) Shopping Via Sul	45,00%	83.215	-	(8.780)	265	74.700	2,08%
(xxiii) Plaza Sul	5,00%	-	30.366	840	2.444	33.650	0,94%
(xxiv) Villagio Caxias	8,20%	-	44.245	(7.711)	1.104	37.638	1,05%
(xxv) Shopping Carioca	15,00%	-	80.314	23.546	990	104.850	2,92%
(xxvi) Shopping Bangu	10,00%	-	94.474	(10.971)	2.797	86.300	2,40%
(xxvii) Shopping Natal	29,99%	-	133.110	8.564	779	142.453	3,96%
(xxviii) Shopping São Luis	6,20%	-	21.159	9.115	664	30.938	0,86%
		<b>3.421.384</b>	<b>405.228</b>	<b>(44.579)</b>	<b>45.126</b>	<b>3.827.159</b>	<b>106,41%</b>

**Vinci Shopping Centers Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII**  
Demonstrações financeiras referentes ao  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão demonstradas na tabela abaixo:

<b>Imóveis</b>	<b>(%) Participação do Fundo</b>	<b>Valor de mercado em 31/12/2022</b>	<b>Aquisições/ (Vendas)</b>	<b>Ajustes ao valor justo</b>	<b>Custos Incrementais</b>	<b>Valor de mercado em 31/12/2023</b>	<b>% s/PL</b>
(i) Prudenshopping	100,00%	356.925	-	80.375	1.415	438.715	15,45%
(ii) Shopping Praia Costa	97,16%	289.374	-	(13.818)	33.649	309.205	10,89%
(iii) Shopping Iguatemi Fortaleza	9,00%	258.807	(114.876)	(26.665)	3.260	120.526	4,24%
(iv) Shopping Ribeirão (*)	13,73%	195.923	(54.233)	8.917	37.447	188.054	6,62%
(v) Granja Viana	49,00%	159.432	-	43.199	5.262	207.893	7,32%
(vi) Shopping Minas	10,00%	78.155	-	4.218	487	82.860	2,92%
(vii) Villa Romana Shopping	20,00%	132.893	(41.530)	15.031	5.574	111.968	3,94%
(viii) Ilha Plaza Shopping	34,40%	112.014	-	(4.657)	3.651	111.008	3,91%
(ix) Shopping Pátio Belém	21,40%	83.563	-	(1.316)	1.888	84.135	2,96%
(x) Shopping Paralela	11,00%	68.214	-	6.955	1.574	76.743	2,70%
(xi) Shopping Tacaruna	10,00%	67.957	-	8.356	-	76.313	2,69%
(xii) Shopping ABC	7,32%	55.104	-	2.583	177	57.864	2,04%
(xiii) West Shopping	7,50%	40.997	-	(597)	927	41.327	1,45%
(xiv) Shopping Crystal Plaza	17,50%	15.232	-	(5.269)	1.109	11.072	0,39%
(xv) Center Shopping Rio	7,50%	12.620	-	(5.658)	785	7.747	0,27%
(xvi) North Shopping Maracanaú	100,00%	157.719	-	26.173	21.234	205.126	7,22%
(xvi) Shopping Boulevard	40,00%	106.184	-	(5.651)	11.911	112.444	3,96%
(xvii) Pantanal Shopping	23,10%	172.259	-	8.137	20.374	200.770	7,07%
(xvii) Porto Velho Shopping	49,00%	260.691	-	17.346	36.066	314.103	11,06%
(xviii) Campinas Shopping	55,00%	233.927	-	30.147	1.207	265.281	9,34%
(xix) Conjunto Nacional	6,00%	-	88.894	(10.178)	3.526	82.242	2,90%
(xx) Shopping Madureira	20,00%	-	70.080	-	2.113	72.193	2,54%
(xxi) Shop Estação Curitiba	35,00%	-	156.256	-	4.324	160.580	5,65%
(xxii) Shopping Via Sul	45,00%	-	63.655	16.584	2.976	83.215	2,93%
<b>Total</b>		<b>2.857.990</b>	<b>168.246</b>	<b>194.212</b>	<b>200.936</b>	<b>3.421.384</b>	<b>120,45%</b>

(\*) Participação considerando a participação do Fundo no empreendimento original e nas expansões em que figura como empreendedor.

### **7.3. Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”) (Cushman & Wakefield em 2023), que emitiu laudos de avaliação para a data-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023, aprovadas pela Administradora. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado e em informações obtidas em contato com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Para a consecução do objetivo, observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geo socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, o avaliador optou pela avaliação do método da capitalização de renda, através do fluxo de caixa descontado para a avaliação do valor justo dos empreendimentos imobiliários.

Em 31 dezembro de 2024 e 2023, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2024					
Shopping	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
i. Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	10,75%	9,50%	10 anos
ii. Praia da Costa	Vila Velha	ES	11,75%	10,25%	10 anos
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	Fortaleza	CE	9,00%	8,00%	10 anos
iv. Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	9,25%	8,25%	10 anos
v. Shopping Granja Viana	Cotia	SP	11,25%	9,75%	10 anos
vi. Minas Shopping	Minas Gerais	MG	10,00%	9,00%	10 anos
vii. Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	10,00%	9,00%	10 anos
viii. Ilha Plaza	Rio de Janeiro	RJ	10,50%	9,25%	10 anos
ix. Shopping Pátio Belém	Belém	PA	11,25%	9,75%	10 anos
x. Shopping Paralela	Salvador	BA	10,50%	9,25%	10 anos
xi. Shopping Tacaruna	Recife	PE	10,50%	9,25%	10 anos
xii. Shopping ABC	Santo André	SP	9,75%	8,75%	10 anos
xiii. West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	10,50%	9,25%	10 anos
xiv. Shopping Crystal	Curitiba	PR	13,00%	11,50%	10 anos
xv. Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	12,00%	10,50%	10 anos
xvi. North Shopping Maracanã	Fortaleza	CE	11,50%	10,00%	10 anos
xvi. Shopping Boulevard	Rio de Janeiro	RJ	10,75%	9,25%	10 anos
xvii. Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	9,75%	8,75%	10 anos
xvii. Porto Velho Shopping	Porto Velho	RO	10,50%	9,25%	10 anos
xviii. Campinas Shopping	Campinas	SP	9,75%	8,75%	10 anos
xix. Conjunto Nacional	São Paulo	SP	9,25%	8,25%	10 anos
xx. Madureira Shopping	Rio de Janeiro	RJ	11,25%	9,75%	10 anos
xxi. Shoping Estação	Curitiba	PR	9,50%	8,50%	10 anos
xxii. Via Sul Shopping	Fortaleza	CE	11,75%	10,25%	10 anos
xxiii. Plaza Sul	São Paulo	SP	9,50%	8,50%	10 anos
xxiv. Villagio Caxias	Caixias do Sul	RS	11,00%	9,75%	10 anos
xxv. Shopping Carioca	Vila da Penha	RJ	10,25%	8,75%	10 anos
xxvi. Shopping Bangu	Rio de Janeiro	RJ	9,75%	8,75%	10 anos
xxvii. Shopping Natal	Natal	RN	10,25%	9,25%	10 anos
xviii. Shopping São Luis	São Luis	MA	11,25%	9,75%	10 anos

**Vinci Shopping Centers Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII**  
Demonstrações financeiras referentes ao  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

2023

Shopping	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
i. Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	9,75%	8,75%	10 anos
ii. Praia da Costa	Vila Velha	ES	10,00%	8,75%	10 anos
iii. Shopping Iguatemi Bosque	Fortaleza	CE	8,75%	8,00%	10 anos
iv. Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	8,75%	8,00%	10 anos
v. Shopping Granja Viana	Cotia	SP	9,75%	8,75%	10 anos
vi. Minas Shopping	Minas Gerais	MG	9,25%	8,25%	10 anos
vii. Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	9,75%	8,75%	10 anos
viii. Ilha Plaza	Rio de Janeiro	RJ	10,25%	9,00%	10 anos
ix. Shopping Pátio Belém	Belém	PA	10,25%	9,25%	10 anos
x. Shopping Paralela	Salvador	BA	9,75%	8,75%	10 anos
xi. Shopping Tacaruna	Recife	PE	9,50%	8,50%	10 anos
xii. Shopping ABC	Santo André	SP	9,50%	8,50%	10 anos
xiii. West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,75%	8,50%	10 anos
xiv. Shopping Crystal	Curitiba	PR	10,75%	9,25%	10 anos
xv. Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	10,50%	9,25%	10 anos
xvi. North Shopping Maracanaú	Fortaleza	CE	10,25%	8,75%	10 anos
xvi. Shopping Boulevard	Rio de Janeiro	RJ	10,50%	9,25%	10 anos
xvii. Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	9,50%	8,50%	10 anos
xvii. Porto Velho Shopping	Porto Velho	RO	9,75%	8,75%	10 anos
xviii. Campinas Shopping	Campinas	SP	9,75%	8,75%	10 anos
xiv. Conjunto Nacional	São Paulo	SP	9,00%	8,00%	10 anos
xxii. Via Sul Shopping	Fortaleza	CE	9,75%	8,75%	10 anos

Em 31 de dezembro de 2023, os imóveis Madureira Shopping e Shopping Estação, adquiridos em dezembro de 2023, estão registrados pelos respectivos preço de transação/aquisição, os quais, por estarem próximos à data-base do Fundo, representam a melhor estimativa de valor justo dos investimentos.

## 8. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as obrigações de imóveis a pagar são compostas conforme abaixo:

	2024			2023		
	Cuto prazo	Longo prazo	Total	Cuto prazo	Longo prazo	Total
i. Granja Viana	6.732	29.122	35.854	5.072	31.934	37.006
ii. Paralela, West e Center	4.459	12.402	16.861	4.246	15.183	19.429
iii. Ilha Plaza e Pátio Belém	3.553	4.512	8.065	3.318	7.292	10.610
iv. Shopping Tacaruna	-	6.631	6.631	-	5.980	5.980
v. Shopping Boulevard, Maracanaú, Porto Velho e Pantanal	51.580	317.757	369.337	120.000	236.914	356.914
vi. Campinas (tranches 1 e 2)	13.592	86.017	99.609	7.280	88.257	95.537
vii. Madureira Shopping	-	-	-	13.964	-	13.964
viii. Via Sul	-	-	-	63.655	-	63.655
Outras obrigações a pagar	-	540	540	-	540	540
<b>Total das obrigações por aquisição de imóveis</b>	<b>79.916</b>	<b>456.981</b>	<b>536.897</b>	<b>217.535</b>	<b>386.100</b>	<b>603.635</b>

**i. Obrigação por aquisição (Granja Vianna)**

Por ocasião da aquisição de participação no Shopping Granja Vianna, o Fundo assumiu a obrigação referente à operação de securitização de créditos imobiliários, totalizando R\$ 38.838. Tal operação tem vencimento em 2033 e sobre a qual incidem juros de CDI + 1,85% ao ano.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo Inicial	37.006	37.862
Despesas financeiras do exercício	4.423	5.283
Pagamentos realizados	(5.575)	(6.139)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>35.854</b>	<b>37.006</b>

**ii. Obrigação por aquisição (Paralela, West e Center)**

As aquisições dos shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio ocorreram em setembro de 2015, sendo seu pagamento em parte realizado à vista e saldo remanescente em 162 parcelas mensais e sucessivas, com o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015 e o último em 15 de maio de 2029, no valor original de R\$ 72.600. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (Contrato de Cessão CRI Habitasec) à Habitasec Securitizadora S.A. (“Habitasec”) para emissão do CRI da 53ª série da 1ª Emissão da Habitasec (“CRI Habitasec”) que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”).

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e é atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central do Brasil. O saldo devedor do CRI Habitasec, em 31 de dezembro de 2024, era R\$ 16.861 (R\$ 19.429 em 31 de dezembro de 2023).

Para assegurar o pagamento do CRI Habitasec, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Habitasec, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo e alienação fiduciária dos imóveis.

Abaixo apresentamos as movimentações ocorridas nas obrigações por aquisições de participação dos Shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio para 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Todas as despesas do CRI Ápice e do CRI Habitasec, incluindo quaisquer tributos, referente à emissão e à respectiva transferência da CCI, tais como taxa de registro na B3 S.A, despesas de custódia e honorários da instituição custodiante, são despesas do Fundo.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo Inicial	19.429	21.310
Despesas financeiras do exercício	1.894	2.306
Pagamentos realizados	(4.462)	(4.187)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>16.861</b>	<b>19.429</b>

**iii. Obrigações por aquisição (Ilha Plaza e Pátio Belém)**

Os shoppings Ilha Plaza e Pátio Belém foram adquiridos pelo Fundo em fevereiro de 2014, sendo parte do seu pagamento realizado à vista e o saldo remanescente em 145 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 11 de março de 2015 e o último em 11 de março de 2027, no valor original de R\$ 132.000. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (Contrato de Cessão CRI Ápice) à Ápice Securitizadora S.A. para emissão do CRI da 14ª série da 1ª Emissão da Ápice (“CRI Ápice”), que foi registrado para negociação e liquidação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O CRI Ápice apresenta taxa efetiva de juros de 9,40% ao ano, atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central do Brasil.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo Inicial	10.610	12.594
Despesas financeiras do exercício	931	1.251
Pagamentos realizados	(3.476)	(3.235)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>8.065</b>	<b>10.610</b>

**iv. Obrigações por aquisições (Shopping Tacaruna)**

Em 19 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu 16,67% de participação no Shopping Tacaruna, no valor total de R\$ 81.600, que ocorreu através da compra direta de fração imobiliária do imóvel, como também mediante a aquisição de debêntures permutáveis em participação direta do imóvel. Sobre o valor da operação, o montante de R\$ 4.080 (equivalente a 5% do valor total) foi retido até que as pendências para regularização imobiliária referente à aquisição fossem concluídas. Dado que as pendências não haviam sido regularizadas até o encerramento do exercício, em 31 de dezembro de 2024, o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 6.631 (R\$ 5.980 em 2023), já refletindo a respectiva atualização financeira.

**v. Obrigação por aquisição (Shopping Boulevard, Maracanaú, Porto Velho e Pantanal)**

O Fundo adquiriu em uma operação conjunta com outros quatro shoppings, sendo eles: 40% da fração imobiliária do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro – RJ; 49% da fração imobiliária do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho – RO; 100% da fração imobiliária do North Shopping Maracanaú, localizado em Fortaleza – CE; e 21,4995% da fração imobiliária do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá – MT. O valor final da transação foi de R\$ 659.500, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, relacionado à performance futura dos empreendimentos. Os recursos para a conclusão da transação foram obtidos através da 7ª emissão de cotas, no valor de R\$ 363.800, além de uma operação estruturada de securitização, no valor de R\$ 395.700, com vencimento em 15 anos, corrigida por IPCA + 6,25 % ao ano e três anos de carência de amortização de principal.

Em 28 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a amortização antecipada parcial de principal da no valor de R\$ 120.000.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo Inicial	356.914	447.758
Despesas financeiras do exercício	39.624	49.201
Pagamentos realizados	(27.201)	(140.045)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>369.337</b>	<b>356.914</b>

**vi. Obrigação por aquisição (Campinas tranches - 1 e 2)**

Em 08 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping pelo valor total de R\$ 226.270, sendo R\$ 90.508 pagos à vista, através dos recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo, e R\$ 135.762 serão pagos em parcelas mensais a prazo, através de estrutura de securitização, com carência de principal de 2 anos com taxa de IPCA + 7,65% ao ano, sendo R\$ 45,3 milhões com prazo final em 4 anos e R\$ 90,5 milhões em 12 anos.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo Inicial	95.537	136.731
Despesas financeiras do exercício	11.865	15.609
Pagamentos realizados	(7.793)	(56.803)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>99.609</b>	<b>95.537</b>

**vii. Obrigação por aquisição (Madureira Shopping)**

Em 23 de outubro o Fundo concluiu a aquisição de 20,0% da fração imobiliária do Madureira Shopping pelo valor total de R\$ 70.080. Para a conclusão da transação, R\$ 13.964 que foi pago no vencimento de 05 de janeiro de 2024.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo Inicial	13.964	-
Obrigações assumidas da aquisição	-	13.964
Pagamentos realizados	(13.964)	-
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>-</b>	<b>13.964</b>

**viii. Obrigação por aquisição (Via Sul)**

Em 23 de outubro de 2023, o Fundo concluiu a aquisição de 45,0% da fração imobiliária do Via Sul Shopping pelo valor total de R\$ 63.655. Para a conclusão da transação, R\$ 63.655 que foi pago no vencimento de 23 de outubro de 2024.

<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo Inicial	63.655	-
Obrigações assumidas da aquisição	-	63.655
Pagamentos realizados	(63.655)	-
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>-</b>	<b>63.655</b>

**9. Ações de companhias fechadas**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as ações de companhias fechadas integrantes na carteira do Fundo estavam representadas conforme abaixo:

<b>Companhias fechadas</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Participação (%)</b>	<b>Valor em 31/12/2023</b>	<b>Dissolução SPE</b>	<b>Ajuste a valor justo</b>	<b>Valor em 31/12/2024</b>
SPE Maracanaú Ltda.	100.000	100,00%	962	-	(500)	462
SPE Monaco Participações S.A.	39.474.130	54,53%	134.426	(134.426)	-	-
<b>Total</b>			<b>135.388</b>	<b>(134.426)</b>	<b>(500)</b>	<b>462</b>

<b>Companhias fechadas</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Participação (%)</b>	<b>Aquisição</b>	<b>Custo incremental</b>	<b>Ajuste a valor justo</b>	<b>Valor em 31/12/2023</b>
SPE Maracanaú Ltda.	100.000	100,00%	20	-	942	962
SPE Monaco Participações S.A.	39.474.130	54,53%	133.449	-	977	134.426
<b>Total</b>			<b>133.469</b>	<b>-</b>	<b>1.919</b>	<b>135.388</b>

**SPE Maracanaú Ltda.:** empresa limitada, com sede na cidade de Maracanaú, na Avenida Senador Carlos Jereissati, nº 100, Loja 351. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objetivo receber aluguéis de parte das lojas do North Shopping Maracanaú. O capital social da sociedade é de R\$ 100, dividido em 100.000 cotas, integralmente detidas pelo Fundo. Desse montante apenas R\$ 20 foram integralizados.

Para a determinação do valor justo da SPE Maracanaú Ltda. foi considerado o valor justo dos contratos de aluguéis, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da SPE Maracanaú Ltda. em 31 de dezembro de 2024, totalizando o valor justo em R\$ 462 (R\$ 942 em 2023).

**SPE Mônaco Participações S.A.:** sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 7.777, subsolo, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objeto investir no Natal Shopping. O capital social da sociedade é de R\$ 169.457, dividido em 72.389.749 cotas de participação totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2023, a SPE Mônaco Participações S.A. era proprietária da fração imobiliária de 55% do shopping center denominado de Natal Shopping, que tem 28.363 m<sup>2</sup> de ABL, e está localizado na Avenida Senador Salgado Filho, 2234, Natal/RN. O Fundo adquiriu através dessa transação o total de 29,99% do Natal Shopping.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel estava avaliado ao valor justo de R\$ 465.611, do qual o Fundo tem direito a R\$ 256.086, substanciado com o laudo de avaliação elaborado pela Cushman, elaborado pelo método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas:

- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (*Cap Rate*): 8,75% ao ano
- Taxa de desconto: 9,75% ao ano

Para a determinação do valor justo do Natal Shopping, foi considerado o valor justo das propriedades para investimentos, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da SPE Mônaco Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, totalizando o valor justo em R\$ 977.

Em 21 de maio de 2024, foi concluído o processo de extinção da SPE que detinha a participações no Shopping Natal, de tal modo que o Fundo passou a deter a fração imobiliária direta do imóvel. Com esta aquisição, o Fundo passou a ter 29,99% de participação no referido ativo.

## 10. Gerenciamento de Risco

### Riscos

Não obstante a diligência da administração e da gestão em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administração, a gestão e o consultor imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Os fatores de risco, a seguir identificados, representam os principais fatores de risco do Fundo, não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual.

### ***Risco do investimento em shopping center***

O Fundo tem por objeto o investimento em shopping center. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos shopping centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultantes do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas. A eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área onde cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers, no Brasil, é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para a tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária a sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos shoppings centers poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos shopping Centers ou dos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer uma das referidas condições e fatores.

### ***Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo***

O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou ao arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os imóveis e os ativos imobiliários, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais imóveis e/ou ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade

e o valor de negociação das cotas.

***Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel***

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer um de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, a eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e as condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

## **11. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 28.828.640 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 124,76 (cento e vinte e quatro Reais e setenta e seis centavos), (em 31 de dezembro de 2023 – 21.243.688 cotas com unitário de R\$ 133,71 (cento e trinta e três Reais e setenta e um centavos)).

## **12. Emissões, integralizações e subscrições de cota**

Em comunicado ao mercado, realizado em 02 de outubro de 2023, foi divulgado o resultado final de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 9ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 2.652.636 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 353.108.

Em comunicado ao mercado, realizado em 22 de dezembro de 2023, foi divulgado o resultado final de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 10ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 7.548.952 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 875.000. Esse montante foi integralizado em 05 de janeiro de 2024.

### **Resgate de cotas**

Não é permitido o resgate de cotas.

### **Negociação das cotas**

O Fundo possui cotas negociadas no mercado secundário, cujo código de negociação na B3 S.A. é VISC11, sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 97,06 (em 29 de dezembro de 2023 – R\$ 123,83).

<b>VISC11 (Valores expressos em Reais)</b>	<b>Preço de fechamento (em Reais)</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Janeiro	121,20	106,84
Fevereiro	120,94	103,14
Março	122,61	101,94
Abril	120,29	107,84
Mai	121,92	118,00
Junho	116,35	119,70
Julho	112,90	119,60
Agosto	112,75	120,76
Setembro	108,70	118,75
Outubro	105,05	117,15
Novembro	97,14	118,95
Dezembro	97,06	123,83

### 13. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

	<b>Cálculo de rendimento a distribuir</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Lucro líquido contábil</b>	<b>190.591</b>	<b>440.847</b>
<i>Fair value</i> sobre propriedades para investimento	44.579	(194.212)
<i>Fair value</i> sobre ações de companhias fechadas	500	(1.919)
Ajuste de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	3.190	(428)
Outras receitas / (despesas)	(694)	(221)
Receitas por competência e não transitadas pelo caixa nas vendas de imóveis	-	(65.869)
Receitas recebidas nas vendas de imóveis	50.575	-
Receitas por competência e não transitadas pelo caixa de correção monetária nas vendas de imóveis	(3.920)	(2.123)
Receitas recebidas de correção monetária nas vendas de imóveis	2.913	-
Receitas imobiliárias recebidas (a receber) de períodos anteriores	1.468	(65)
Ajuste de despesas:		
Despesas não pagas no exercício	3.471	2.587
Despesas pagas referentes a exercícios anteriores	(2.587)	(2.218)
Despesas de juros incorridas	59.388	74.186
Despesas de juros pagas	(38.633)	(43.767)
<b>Lucro líquido contábil do exercício ajustado por efeito não-caixa</b>	<b>310.841</b>	<b>206.798</b>
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>309.303</b>	<b>207.522</b>
Rendimentos a distribuir	(23.062)	(22.553)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	22.553	15.802
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>308.794</b>	<b>200.771</b>
<b>(%) do lucro líquido ajustado por efeito não-caixa distribuído ou a distribuir</b>	<b>99,51%</b>	<b>100,35%</b>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo divulgou distribuição de rendimentos de R\$ 309.303, tendo efetivamente pago R\$ 308.794, sendo R\$ 22.553 referente ao exercício anterior e

R\$ 286.241 referente ao exercício corrente, remanescendo R\$ 23.062 a pagar nessa data. Os valores distribuídos correspondem ao lucro líquido ajustado pelos efeitos não caixa não distribuído de exercícios anteriores, além do resultado caixa gerado no exercício corrente. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo distribuiu R\$ 207.522).

#### **14. Taxa de administração**

A Administradora recebe remuneração conforme tabela regressiva abaixo ao ano sobre o valor de mercado da cota do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50 pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

<b>Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo</b>	<b>Taxa de administração</b>
Até o valor de R\$ 1.000.000,00.	1,35% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000,00 até R\$ 2.000.000,00.	1,20% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000,00.	1,05% ao ano

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a Administradora, a Gestora, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pela prestação dos serviços de gestão, a Gestora faz jus a uma remuneração correspondente à diferença entre a taxa de administração e a remuneração devida a Administradora e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram apropriadas as taxas conforme abaixo:

<b>Descrições dos serviços</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Taxa de administração	2.442	1.507
Taxa de gestão	34.254	24.569
	<b>36.696</b>	<b>26.076</b>

## 15. Despesas administrativas

Foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas do Fundo nos exercícios de 2024 e 2023, conforme quadro abaixo:

Descrições dos encargos	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas com taxa de administração e gestão	(36.696)	1,00%	(26.076)	1,14%
Consultorias e assessorias	(5.161)	0,14%	(4.078)	0,18%
Despesas de auditoria e custódia	(858)	0,02%	(519)	0,02%
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(252)	0,01%	(247)	0,01%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(57)	0,00%	(57)	0,00%
Outras receitas/despesas operacionais	(1.122)	0,03%	(1.193)	0,05%
	<b>(44.146)</b>	<b>1,20%</b>	<b>(32.170)</b>	<b>1,40%</b>

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio de 31 de dezembro de 2024, no valor de 3.656.810 (R\$ 2.285.965 em 2023), determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo.

## 16. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurada considerando os resultados do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi positiva em 5,21% (positiva em 19,32% em 2023).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurado considerando o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 8,46%. (9,07% em 2023).

## 17. Tributação

### Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplicar-se-á à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

### Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas (2022: 50), são isentos de imposto de renda na fonte.

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (CVM), que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

### **Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023**

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

## **18. Partes relacionadas**

### **a. Taxa de administração**

No exercício foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionada na Nota Explicativa nº 14.

### **b. Compra de propriedade para investimento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo comprou as frações de 45,00%, 6,00%, 54,53%, 20,00% dos ativos Via Sul Shopping, Conjunto Nacional, SPE Mônaco e Madureira Shopping, respectivamente. Essas operações foram realizadas tendo como contraparte parte relacionada cotista do Fundo.

## **19. Custódia e tesouraria**

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

## **20. Demandas judiciais**

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

## **21. Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim na CVM.

## **22. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativo	31 de dezembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimentos em renda fixa	-	254.267	-	-	667.515	-
Cotas de fundos imobiliários	4.540	-	-	3.320	-	-
Ações de companhia fechadas	-	-	462	-	-	135.388
Propriedades para investimentos	-	-	3.827.159	-	-	3.421.384
<b>Total</b>	<b>4.540</b>	<b>254.267</b>	<b>3.827.621</b>	<b>3.320</b>	<b>667.515</b>	<b>3.556.772</b>

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, as cotas de fundo de investimento não listadas na B3 são consideradas como caixa e equivalente de caixa.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram mudanças nos níveis de mensuração do valor justo para os ativos apresentados na tabela acima.

As variações do valor justo ocorridas para os ativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão apresentadas conforme Notas Explicativas nºs 4, 5, 7 e 9.

## **23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 23/21, registre-se que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## **24. Alterações estatutárias e assembleias de cotistas**

Em 03 de junho de 2024, na Assembleia Geral Ordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

## **25. Outros assuntos**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado. A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

## **26. Eventos subsequentes**

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requerem divulgação.

\* \* \*

Marcelo Vieira Francisco  
Diretor Responsável

Luiz Carlos Altemari  
CRC 1SP165617-O