

**BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.**

CNPJ: 14.413.435/0001-72

NIRE: 33.2.0949285-3

**RESOLUÇÃO DE SÓCIA ÚNICA**

**I.** **Data, hora e local:** Aos 25 dias do mês de novembro de 2025, às 09 horas, na sede da **BOTAFOGO PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("Sociedade"), localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 7.777, subsolo 1, Barra da Tijuca, CEP 22.793-081.

**II.** **Mesa:** Marcos Baptista Carvalho, *Presidente*; Marcelo Baptista Carvalho, *Secretário*.

**III.** **Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do §2º do art. 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), tendo em vista a presença da sócia única, representando a totalidade do capital social da Sociedade, a saber, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC.**, fundo de investimento imobiliário validamente organizado e existente conforme as leis da República Federativa do Brasil, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.789.135/0001-27 ("Sócia"), neste ato representada pela **SCAI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório CVM nº 14.918, de 29 de fevereiro de 2016, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 7.777, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 21.163.346/0001-80, na qualidade de gestora.

**IV.** **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:

- (i)** a realização, pela Sociedade, da sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em série única, para distribuição pública, em rito de registro automático, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Notas Comerciais Escriturais", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei nº 14.195"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da Botafogo Participações Ltda.*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente das Notas Comerciais Escriturais, a Sócia, na qualidade de avalista, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário", "Titulares de Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente);
- (ii)** a constituição das Garantias Reais (conforme abaixo definido), em garantia às Obrigações Garantidas;

- (iii) a autorização e delegação de poderes aos administradores da Sociedade, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediação da Oferta ("Coordenador Líder"); **(b)** contratação dos prestadores de serviços no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, o agente de liquidação, o escriturador, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 ("B3"), o Agente Fiduciário, o assessor legal e, conforme aplicável, o banco depositário (em conjunto, os "Prestadores de Serviços"); **(c)** discussão, negociação e definição, observado o disposto nas deliberações desta reunião, dos termos e condições da Emissão e da Oferta; e **(d)** celebração do Termo de Emissão, de contrato de distribuição das Notas Comerciais Escriturais, dos contratos que formalizarão as Garantias Reais, caso aplicável, do contrato de banco depositário, caso aplicável, de quaisquer de seus aditamentos e de quaisquer outros instrumentos, requerimentos, formulários, declarações, termos, procurações, inclusive com prazo de vigência atrelado à integral quitação das obrigações assumidas no âmbito da Emissão, e demais documentos pertinentes à Emissão e à Oferta; e
- (iv) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Sociedade, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, relacionados às matérias constantes dos itens (i) a (ii) acima.

**V. Deliberações:** Após a leitura da Ordem do Dia, a Sócia resolveu aprovar:

- (i) a realização, pela Sociedade, da Emissão e da Oferta, que terão, dentre outras condições a serem negociadas pela Sociedade, as seguintes características:
  - (a) Número da Emissão:** A Emissão constitui a 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais da Sociedade;
  - (b) Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");
  - (c) Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única;
  - (d) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais:** Serão emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Notas Comerciais Escriturais;
  - (e) Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
  - (f) Destinação dos Recursos:** A totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão será utilizada pela Sociedade para aquisição de ações emitidas pela **ANCAR IC S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 08.011.767/0001-28;

**(g) Procedimento de Distribuição:** As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição pública, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, nos termos de contrato de distribuição a ser celebrado entre a Sociedade e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"), e de acordo com os procedimentos operacionais da B3;

**(h) Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será aquela prevista no Termo de Emissão ("Data de Emissão");

**(i) Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ("Data de Início da Rentabilidade");

**(j) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** Nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, as Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Emissão), na qualidade de responsável pela escrituração das Notas Comerciais Escriturais, e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta extrato em nome do Titular de Notas Comerciais Escriturais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais;

**(k) Garantias:** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor Total da Emissão, Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e demais encargos, devidos pela Emitente nos termos das Notas Comerciais Escriturais e do Termo de Emissão, bem como todo e qualquer custo, tributo, despesa judicial ou extrajudicial ou despesa comprovadamente incorrida pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e do Termo de Emissão, seja na data de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e do Termo de Emissão, nos termos do artigo 899 do Código Civil ("Obrigações Garantidas"), será outorgado aval pela Sócia, que se obrigará pelo pagamento das Obrigações Garantidas como principal pagadora. Adicionalmente, até 02 de março de 2026 (inclusive) ("Data Limite"), a Emitente e a Sócia obrigam-se a formalizar, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais: **(i)** contrato de cessão fiduciária sobre a totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente e da Sócia em decorrência de todos os contratos de locação do

empreendimento imobiliário denominado Botafogo Praia Shopping ("Imóveis BPS" e "Cessão Fiduciária", respectivamente); e **(ii)** contrato de alienação fiduciária sobre a fração ideal dos Imóveis BPS de titularidade da Emitente e do Avalista ("Alienação Fiduciária dos Imóveis BPS" e "Novas Garantias", respectivamente).

**(l) Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de vigência de 730 (setecentos e trinta) dias contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, na data prevista no Termo de Emissão ("Data de Vencimento");

**(m) Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais:** O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;

**(n) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais:** Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescidos exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusivo) ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

**(o) Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento;

**(p) Amortização do Valor Nominal Unitário:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento;

**(q) Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emitente aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(ii)**

multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido ("Encargos Moratórios");

**(r) Resgate Antecipado Facultativo:** A Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) dia contado da Data de Emissão (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Facultativo"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se houver, sem acréscimo de quaisquer prêmios ("Valor do Resgate Antecipado");

**(s) Amortização Extraordinária:** Não será admitida a amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais;

**(t) Resgate Antecipado Obrigatório:** A partir do 30º (trigésimo) dia contado da Data de Emissão, a Sociedade deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais Escriturais em caso de ocorrência de determinados eventos a serem descritos no Termo de Emissão ("Evento de Liquidez" e "Resgate Antecipado Obrigatório"). O valor a ser pago aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais em razão do Resgate Antecipado Obrigatório será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado.

**(u) Aquisição Facultativa:** Não será admitida a aquisição facultativa das Notas Comerciais Escriturais pela Sociedade.

**(v) Vencimento Antecipado:** As Notas Comerciais Escriturais e todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos de vencimento antecipado a serem previstos na versão final do Termo de Emissão, observados os termos e condições lá estabelecidos; e

**(w) Demais Condições:** Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Notas Comerciais Escriturais serão previstas no Termo de Emissão.

- (ii)** a constituição das Garantias Reais pela Sociedade em garantia do fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas, caso não se verifique a ocorrência de Evento de Liquidez, mediante a celebração dos contratos que formalizarão as Garantias Reais em até 3 (três) meses contados da Data de Emissão;
- (iii)** autorização e delegação de poderes aos administradores da Sociedade para, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** contratação do Coordenador Líder; **(b)** contratação dos Prestadores de Serviços; **(c)** discussão, negociação e definição, observado o disposto nas deliberações desta reunião, dos termos e condições da

Emissão, da Oferta e das Garantias Reais, observado o deliberado nesta data; e **(d)** celebração do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição, dos contratos que formalizarão as Garantias Reais, caso aplicável, do contrato com banco depositário, caso aplicável, de quaisquer de seus aditamentos e de quaisquer outros instrumentos, requerimentos, formulários, declarações, termos, procurações, inclusive com prazo de vigência atrelado à integral quitação das obrigações assumidas no âmbito da Emissão, e demais documentos pertinentes à Emissão e à Oferta; e

- (iv)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Sociedade, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, relacionados às matérias constantes dos itens (i) a (ii) acima.

**VI.** **Encerramento:** nada mais havendo a ser tratado, foi lavrado este instrumento de resolução escrita, o qual lido e aprovado, foi assinado pela Sócia, que declarou, expressamente, que a presente Reunião observou todas as formalidades legais para a sua convocação, instalação e realização.

Rio de Janeiro/RJ, 25 de novembro de 2025.

**MESA:**

---

Marcos Baptista Carvalho

**Presidente**

---

Marcelo Baptista Carvalho

**Secretário**

**SÓCIA:**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC**

---

*Representada por SCAI GESTORA DE RECURSOS LTDA.*

Vinicio Sant'Anna de Souza (Administrador) e Marcos Baptista Carvalho (Administrador)