

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03
(Administrado pela Rio Bravo
Investimentos Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“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 XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase – Vacância da propriedade para investimento

Chamamos atenção para nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que descreve que no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a vacância encontra-se em 63% do imóvel. Até que a locação do imóvel seja realizada em sua maior parte, o Fundo não terá apuração relevante de receita de aluguel. Nossa opinião não contém ressalva relacionada esse assunto.

Principal assunto 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 do Fundo

Veja nota explicativa nº 7

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 64.800 mil, correspondente a 98,58% do patrimônio líquido do Fundo, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como receitas e despesas projetadas, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento 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.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização;• com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; e• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, 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, 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela 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 Administração, 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.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Nota	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		2.259	3,44%	5.476	7,52%	Circulante		1.323	2,01%	303	0,42%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.182	3,32%	5.179	7,12%	Taxa de administração a pagar	10	893	1,36%	176	0,24%
Contas a Receber de Aluguéis	5	0	0,00%	47	0,06%	Fornecedores de materiais e serviços		87	0,13%	60	0,08%
Outros valores a receber	6	77	0,12%	250	0,34%	Distribuição de resultados a pagar	9	0	0,00%	50	0,07%
						Obrigações fiscais e previdenciárias		13	0,02%	17	0,02%
Não Circulante		64.800	98,58%	67.600	92,89%	Outros valores a pagar		330	0,50%	0	0,00%
Investimento		64.800	98,58%	67.600	92,89%	Patrimônio Líquido	8	65.736	100,00%	72.773	100,00%
Propriedades para Investimento	7.a	64.800	98,58%	67.600	92,89%	Cotas Integralizadas	8.a	233.448	355,13%	233.448	320,79%
Imóveis Acabados		64.800	98,58%	67.600	92,89%	Resultados acumulados	-	(169.685)	-258,13%	(162.648)	-223,50%
						Aprovados pelos Cotistas	9	1.973	3,00%	1.973	2,71%
Total do Ativo		67.059	102,01%	73.076	100,42%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		67.059	102,01%	73.076	100,42%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro/prejuízo líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Propriedades para Investimento			
Receita de Aluguéis	5	581	189
Despesas com manutenção e conservação	12	(1.107)	(2.146)
Outras receitas com propriedades para investimento		60	556
Outras despesas com propriedades para investimento	11	(1.819)	(2.308)
Ajuste a Valor Justo	7.a	(2.800)	(25.938)
		<u>(5.085)</u>	<u>(29.647)</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(5.085)	(29.647)
		<u>(5.085)</u>	<u>(29.647)</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(5.085)	(29.647)
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	323	731
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	10	(2.133)	(2.056)
Despesa administrativas		(10)	(77)
Despesas com serviços de terceiros		(132)	(160)
Despesas tributárias		-	(152)
		<u>(7.037)</u>	<u>(31.361)</u>
Prejuízo líquido do exercício		(7.037)	(31.361)
Quantidade de cotas em circulação		2.414.570	2.414.570
		<u>(2,91)</u>	<u>(12,99)</u>
Prejuízo líquido por cota - R\$		(2,91)	(12,99)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Reserva de Lucros não distribuídos Aprovados pelos Cotistas	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		233.448	-	(126.993)	106.455
Resultado do exercício		-	-	(31.361)	(31.361)
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	(2.321)	(2.321)
Reserva de Lucros não distribuídos - Aprovados pelos Cotistas		-	1.973	(1.973)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		233.448	1.973	(162.648)	72.773
Resultado do exercício		-	-	(7.037)	(7.037)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		233.448	1.973	(169.685)	65.736

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 16.802.320/0001-03

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	628	142
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	251	738
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	(1.106)	(2.171)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(153)	(303)
Recebimento de receitas das propriedades para investimento	61	10.474
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(1.776)	(2.329)
Pagamento de Taxa de Administração	(1.416)	(2.056)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	564	19
	<u>(2.947)</u>	<u>4.514</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisições de propriedades para investimento	-	(38)
	<u>-</u>	<u>(38)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(50)	(2.827)
	<u>(50)</u>	<u>(2.827)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>(2.997)</u>	<u>1.649</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	<u>5.179</u>	<u>3.530</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	<u><u>2.182</u></u>	<u><u>5.179</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), iniciou suas atividades em 6 de março de 2013. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 11 de março 2013 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 06 de março de 2013.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial dos empreendimentos, em construção ou reformados, nos termos de sua política de investimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio de pagamento de rendimentos advindos da locação dos empreendimentos, para um único inquilino ou, eventualmente, para múltiplos inquilinos, a depender do contexto.

O Fundo é destinado ao público em geral. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Em linha com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 10/07/2019, bem como com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 18/12/2020, o Fundo divulgou em 31/12/2020 que a Petrobrás devolveu no mesmo dia as chaves (informações disponíveis na CVM). Em janeiro de 2021 a Petrobrás efetuou o pagamento do último aluguel, referente ao mês de competência de dezembro de 2020, conforme os termos do Contrato de Locação (“Último Aluguel”). As Partes validaram a multa total R\$ 39.831, segregada da seguinte forma: (i) R\$ 10.080 (“Multa CRI”) já foram pagos pela Petrobrás e destinados para a quitação antecipada dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), concluída em 18/03/2021 por meio do Termo de Quitação emitido pela Securitizadora; e (ii) R\$ 29.751 serão pagos em 6 parcelas semestrais consecutivas para o Fundo, sendo que a primeira e segunda parcelas foram pagas em fevereiro e agosto de 2021 respectivamente, a terceira e quarta parcelas foram pagas em janeiro e agosto de 2022 respectivamente, e as parcelas

quinta e sexta foram recebidas em 31 de julho de 2023. Vale destacar que os valores indicados de multa poderão ser utilizados pelo Fundo na implementação de estratégias de locação dos espaços vagos do Imóvel pela Gestora, pelo Consultor Imobiliário e pela CBRE Serviços Financeiros Ltda., assim como serão utilizados para a adequada manutenção do único imóvel do Fundo e sua conservação. Nos primeiros 3 anos, a contar de janeiro de 2021, a multa da Petrobras dará ao Fundo uma razoável previsibilidade dos rendimentos. A partir de então, ou seja, após os 3 primeiros anos, com a finalização dos pagamentos da multa, os eventos supracitados indicam possível incerteza quanto a capacidade do Fundo de continuar pagando suas despesas recorrentes, devendo o Fundo e seus prestadores de serviços, em concomitância com uma melhoria econômica do mercado local e nacional, encontrar novas fontes de renda como a locação dos espaços vagos. Esses esforços para novas locações já podem ser vistos, se levarmos em conta os fatos relevantes publicados no período, referente a novas locações realizadas. O time de gestão vem realizando um trabalho intenso na redução de vacância do imóvel, sempre buscando os valores mais saudáveis para o Fundo e compatíveis com a região.

Em 4 de março de 2024, o Fundo assinou um contrato de locação de parte da área do 14º e 15º pavimento, com área total locável de 481,97m² (quatrocentos e oitenta e um metros quadrados e noventa e sete décimos quadrados) pelo prazo de 10 anos a partir de 1º de março de 2024.

Em 31 de maio de 2024, o Fundo assinou um contrato de locação de parte da área do 16º pavimento, com área total locável de 550,71 m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados e setenta e um décimos quadrados) pelo prazo de 6 anos a partir de 1º de junho de 2024.

Em 3 de setembro de 2024, a Gestora e Administradora, por mera liberalidade, decidiram suspender, em conjunto, pelo prazo inicial de até 12 meses, o pagamento do Fundo da taxa de administração, incluindo taxa de gestão, em razão ao baixo nível de saldo de caixa do fundo.

Em 12 de setembro de 2024, o Fundo assinou um contrato de locação de área dos conjuntos 401 a 406 do 10º e 11º pavimentos, com área total locável de 3.041,75 m² (três mil e quarenta e um metros quadrados e setenta e cinco décimos quadrados) pelo prazo de 10 anos a partir de 12 de setembro de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a vacância encontra-se em 63% do imóvel. Até que a locação do imóvel seja realizada em sua maior parte, o Fundo não terá apuração relevante de receita de aluguel.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23 da Comissão de Valores mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

2.1. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 25 de fevereiro de 2025 no site da B3 e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 7 – Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais políticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

3.2. Ativos financeiros imobiliários

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

3.3. Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 90 dias de atraso dos referidos créditos.

3.5. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.6. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

3.8. Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa e equivalentes de caixa do Fundo estão representados da seguinte forma:

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	6	4
Cotas de fundos de investimentos (b)	<u>2.176</u>	<u>5.175</u>
Total	<u>2.182</u>	<u>5.179</u>

(a) O montante de R\$ 6 (R\$ 4 em 2023) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

Descrição	2024	2023
Itaú TOP RF REF DI FICFI	328	-
Itaú Soberano REF DI LP FI	<u>1.848</u>	<u>5.175</u>
Total	<u>2.176</u>	<u>5.175</u>

Em 31 de dezembro de 2024, a receita com aplicações financeiras totalizou R\$ 323 (R\$ 731 em 2023).

5. Contas a receber de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o saldo de aluguéis a receber foi antecipado ficando zerado (R\$ 47 em 2023). Foi reconhecido a título de receita de aluguéis no resultado o montante de R\$ 581 (R\$ 189 em 2023).

6. Outros valores a receber

Compreendem o saldo de outros valores a receber:

Descrição	2024	2023
Imposto de renda pago na fonte a compensar	72	-
Outros valores a receber	<u>5</u>	<u>250</u>
	<u>77</u>	<u>250</u>

7. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis acabados:

Descrição	2024	2023
Edifício The Corporate Macaé, localizado na Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, nº 370 Bairro Cavaleiro, Macaé, no Estado do Rio de Janeiro, com terreno de 3.878,22 m ² , com área bruta locável de 19.664,23m ² . Matrícula nº 33.155 2º Ofício - Macaé - Estado do Rio de Janeiro.	64.800	67.600
Total	64.800	67.600

b) Movimentação:

	2024	2023
Saldo em 1º de janeiro	67.600	93.500
Aquisições	-	38
Resultado do ajuste a valor justo	(2.800)	(25.938)
Saldo em 31 de dezembro	64.800	67.600

c) Método de determinação do ajuste ao valor justo:

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade do Fundo, avaliou para marcação a valor de mercado do imóvel de propriedade do Fundo na data base novembro de 2024 (no exercício findo em 2023, foram avaliados pela mesma empresa, na data base de dezembro de 2023).

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes.

- imóvel 63% vago a data base de valoração, com absorção da vacância em 6 meses;

As principais premissas utilizadas foram: (a) taxa de desconto de 11,00% a.a. (10,75 % a.a. em 2023); (b) a taxa de capitalização foi de 10,00% a.a. (9,50% a.a em 2023). A avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância proporcional ao período de absorção das locações, valores a serem gastos com a realocação dos imóveis e despesa com o fundo de reposição de ativo que corresponde à reserva de caixa provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

8. Patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 65.736 (R\$ 72.773 em 2023), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estava representado por 2.414.570 cotas escriturais e nominativas, subscritas e integralizadas, no total de R\$ 241.457..

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	2.414.570	241.457
Gastos com colocações de cotas 1ª emissão		(8.009)
Líquido das cotas integralizadas		233.448

b) Emissões, resgates e amortizações de cotas

O Patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas cotas representativas da primeira emissão, que correspondeu a 2.414.570 cotas, em série única, no valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. As cotas são integralizadas pelos cotistas no momento da subscrição.

Não houve emissões de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e, portanto, não há registros de custo de estruturação das cotas nos exercícios.

O Fundo pode amortizar suas cotas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 2.414.570 cotas no montante de R\$ 241.457, abaixo descritos:

- (i) Gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- (ii) Remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- (iii) Gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- (iv) Taxas e comissões;
- (v) Custos de transferência;
- (vi) Custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreu gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 8.009 (R\$ 8.009 em 2023).

9. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balancete encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil de cada mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao mês de recebimento dos recursos pelo Fundo.

Os cotistas poderão deliberarem em assembleia, mediante a aprovação da maioria dos presentes, o não recebimento da totalidade ou de parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos ao Art 10, parágrafo único da lei 8668/93, conforme item 2 – iii do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC de 18/03/2015.

O Administrador deverá detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação a base calculada segundo o regime de caixa.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

a. Base de cálculo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	964	1.423
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(8.001)	(32.831)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(7.037)	(31.408)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3.793	26.192
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	47	9.917
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(253)	(290)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(3.450)	4.411
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-	4.190
	2024	2023
Lucro distribuído no exercício	-	4.294
Saldo de lucros a pagar - exercício anterior	50	556
Reserva de Lucros não distribuídos - Aprovados pelos Cotistas	-	(1.973)
Pagamento de rendimentos	(50)	(2.827)
Saldo de rendimentos a pagar	-	50

Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	N/A	97,35%
---	-----	--------

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

I 0. Taxa de Administração

A Instituição Administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração total de 0,80% (zero, oitenta por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, remuneração que é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorreu a primeira integralização de cotas, a qual inclui: (i) taxa de administração e custódia, (ii) taxa de gestão e (iii) honorários de consultoria imobiliária. Deve-se observar o valor mínimo da taxa de administração total de R\$ 100 (cem mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de administração totalizou corrigida pelo IGP-M R\$ 2.133 (R\$ 2.056 em 2023) e representou 3,07% (2,07% em 2023) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 893 (R\$ 176 em 2023). O saldo a pagar deve-se a suspensão no pagamento mencionada na nota explicativa nº 1.

I I. Outras despesas com propriedades para investimento

	2024	2023
Comissões sobre locações	(69)	-
Consumo de água	(44)	(47)
Despesas com IPTU	(212)	(237)
Despesas de Condomínio	(297)	-
Energia elétrica	(242)	(603)
Seguros	(5)	(91)
Serviço de vigilância	(353)	(476)
Serviços de terceiros	(470)	(460)
Taxa de Administração Aluguéis	-	(218)
Telefonemas/internet	(1)	(1)
Limpeza e Conservação	(86)	(161)
Outras Despesas	(40)	(14)
	(1.819)	(2.308)

I 2. Despesas com manutenção e conservação

	2024	2023
Manutenção e conservação (*)	(1.107)	(2.146)
	(1.107)	(2.146)

(*) Referen-se a despesas de manutenção e conservação do Edifício The Corporate Macaé.

13. Legislação tributária

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

i. pessoa física:

(a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

(b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

ii. pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

I 4. Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Os serviços de gestão é prestado pela XP Gestão de Recursos Ltda.

Os serviços de tesouraria e controladoria são prestados pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (administradora).

O serviço de escrituração de cotas é prestado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

I 5. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade do exercício	Dividend Yield
31/12/2023	44,0885	30,1392	-31,6394%	2,2614%
31/12/2024	30,1392	27,2248	-9,6698%	0,0000%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

I 6. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por “XPCM11” sendo que a última cotação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, tem valor da cota de fechamento de R\$ 6,70 (R\$ 10,24 em 31 de dezembro de 2023).

A cotação mensal das cotas negociadas em bolsa, no exercício de 2024, foram as seguintes:

Data	Valor da Cota (*)
jan/24	10,02
fev/24	9,26
mar/24	9,10
abr/24	9,02
mai/24	9,38
jun/24	8,54
jul/24	7,35
ago/24	7,64
set/24	7,39
out/24	7,33
nov/24	7,50
dez/24	6,70

(*) Cotação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão com base na última negociação de cada mês.

I 7. Custódia dos títulos em carteira

As cotas de fundos de investimento são registradas na empresa B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou junto a seus administradores.

I 8. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e conseqüentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- a) Desaquecimento da economia;
- b) Taxas de juros;
- c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- d) Inflação;
- e) Liquidez dos mercados financeiros;
- f) Riscos tributários; e
- g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

I 9. Instrumentos Financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

20. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos o valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	2.176	-
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	64.800
Total do ativo	-	2.176	479.653

Ativos a valor justo por meio do resultado	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	5.175	-
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	67.600
Total do ativo	-	5.175	67.600

21. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

22. Seguro

Os Contratos de locação celebrados entre os locatários e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

23. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Demandas judiciais

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

25. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

O Fundo realizou pagamentos a partes relacionadas quanto a administração do fundo, conforme nota explicativa 10.

26. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.