

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº 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 acompanhadas do relatório do
auditor independente para o período de 1º de janeiro a
31 de julho de 2025 (Data de transferência da Administração)

Ref.: Relatório nº 259OF-028-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 (Data de transferência da Administração)	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de julho de 2025 (Data de transferência da Administração), e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 (Data de transferência da Administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis 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 julho de 2025 (Data de transferência da Administração), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 (Data de transferência da Administração), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundo de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

Ênfase

Transferência de Administração do Fundo

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 1, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de junho de 2025 foi deliberado a substituição do Administrador do Fundo em 31 de julho de 2025. As demonstrações financeiras para o período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 foram elaboradas em conexão com o processo de transferência do Fundo, motivo pelo qual não apresenta informações comparativas com o período anterior. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como um dos objetivos o investimento em propriedade para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de julho de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 70.600 mil, o equivalente a 101,26% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 25 de fevereiro de 2025, com opinião sem modificação e com ênfase referente a vacância da propriedade para investimento.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em 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.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 23 de outubro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

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

Balanço patrimonial em 31 de julho de 2025**(Em milhares de Reais - R\$)**

Ativo	Nota	31/07/2025	% PL	Passivo	Nota	31/07/2025	% PL
Circulante		1.223	1,75%	Circulante		1.753	2,51%
Caixa e equivalentes de caixa	4	966	1,39%	Taxa de administração a pagar	10	1.163	1,67%
Contas a Receber de Aluguéis	5	244	0,35%	Fornecedores de materiais e serviços		83	0,12%
Outros valores a receber		13	0,02%	Obrigações fiscais e previdenciárias		167	0,24%
				Outros valores a pagar		340	0,49%
Não Circulante		70.600	101,26%	Não Circulante		350	0,50%
				Fornecedores de materiais e serviços		350	0,50%
Investimento		70.600	101,26%	Patrimônio Líquido	7	69.720	100,00%
Propriedades para Investimento	6.a	70.600	101,26%	Cotas Integralizadas	7.a	233.448	334,84%
Imóveis Acabados		70.600	101,26%	Resultados acumulados	-	(165.701)	-237,67%
				Reserva de Lucros não distribuídos -			
				Aprovados pelos Cotistas	9	1.973	2,83%
Total do Ativo		71.823	103,02%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		71.823	103,02%

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 o período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025

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

	<u>Nota</u>	<u>31/07/2025</u>
Propriedades para Investimento		
Receita de Aluguéis	5	548
Despesas com manutenção e conservação	11	(528)
Outras receitas com propriedades para investimento		180
Outras despesas com propriedades para investimento	10	(1.644)
Ajuste a Valor Justo	6.b	5.800
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>4.356</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>4.356</u>
Outros Ativos Financeiros		
Receita Financeira Líquida	4	127
Outras Receitas/Despesas		
Taxa de administração	9	(314)
Despesa administrativas		(1)
Despesas com serviços de terceiros		(82)
Despesas tributárias		(102)
Lucro líquido do período		<u>3.984</u>
Quantidade de cotas em circulação		2.414.570
Lucro líquido por cota - R\$		<u><u>1,65</u></u>

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 o período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025

(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 2024		233.448	1.973	(169.685)	65.736
Resultado do período		-	-	3.984	3.984
Saldos em 31 de julho de 2025	7/7.a	233.448	1.973	(165.701)	69.720

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 o período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>31/07/2025</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Recebimento de Aluguéis	304
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	199
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	(528)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(188)
Recebimento de receitas das propriedades para investimento	179
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(1.139)
Pagamento de Taxa de Administração	(44)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	1
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>(1.216)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>(1.216)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	<u>2.182</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	<u>966</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.

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.

Conforme item 2.7 do Regulamento é permitida à Classe a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição da Classe a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Em linha com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 10/07/2019, bem como com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 18 de dezembro de 2020, o Fundo divulgou em 31 de dezembro de 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 de março de 2021 por meio do Termo de Quitação emitido pela Securitizadora;

e (ii) R\$ 29.751 foram 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 poderam 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 foram 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 dava 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.

Em 31 de janeiro de 2025, o Fundo assinou um contrato de locação de parte da área dos 16º e 17º pavimentos, com área total locável de 411,09 m² (quatrocentos e onze metros quadrados e nove décimos quadrados) pelo prazo de 5 anos a partir de 01 de fevereiro de 2025.

Em 17 de fevereiro de 2025, o Fundo assinou um aditivo de expansão para ocupação da área do conjunto 601, com área total locável de 532,07 m² (quinhentos e trinta e dois metros quadrados e sete décimos quadrados) pelo prazo de 47 meses a partir de 01 de fevereiro de 2025.

Em 28 de maio de 2025, o Fundo assinou um aditivo de expansão para ocupação da área do conjunto jirau 01 e jirau 02 com área total locável de 87,33 m² (oitenta e sete metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados) com vencimento em 31 de janeiro de 2030 a partir de 01 de junho de 2025.

Em 05 de junho de 2025, o Fundo assinou um aditivo de expansão para ocupação da área bruta locável do 17º pavimento, com área total locável de 176,81 m² (cento e setenta e seis metros quadrados e oitenta e um decímetros quadrados) com vencimento em 31 de janeiro de 2030 a partir de 01 de junho de 2025.

No exercício findo em 31 de julho de 2025, a vacância encontra-se em 56% (cinquenta e seis por cento) do imóvel. Até que a locação do imóvel seja realizada em sua maior parte, o Fundo não terá apuração relevante de receita de aluguel.

Transferência de Administradora

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas datada de 25 de junho de 2025, por maioria de votos, os cotistas que representam 26,62% (vinte e seis vírgula sessenta e dois por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar a substituição da Administradora Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, com sede na Rua Doutor Eduardo Souza Aranha, 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, devidamente habilitada para a atividade de administração de fundos de investimento imobiliário, conforme Ato Declaratório CVM nº14.623 de 06 de novembro de 2015 e da Gestora XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ 07.625.200/0001-89 (“Gestora”), pela Urca Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 31.818.879/0001-07, com sede na Rua Urussuí, 125, cj. 101 e 102, Itaim Bibi, São Paulo. A efetiva alteração dos administradores teve seu início a partir do dia 01 de agosto de 2025.

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.

As demonstrações contábeis de 31 de julho de 2025 não são comparativas e foram preparadas especialmente por motivo de transferência da atual Administradora para a nova Administradora, Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, com sede na Rua Doutor Eduardo Souza Aranha, 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120 e conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de junho de 2025.

2.1. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 23 de outubro 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 julho de 2025, o caixa e equivalentes de caixa do Fundo estão representados da seguinte forma:

Descrição	31/07/2025
Depósitos bancários à vista (a)	5
Quotas de fundos de investimentos (b)	961
Total	966

(a) O montante de R\$ 5 está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de julho de 2025 estão representadas por:

Descrição	31/07/2025
Itaú TOP RF REF DI FICFI	351
Itaú Soberano REF DI LP FI	610
Total	961

Em 31 de julho de 2025, a receita com aplicações financeiras totalizou R\$ 127.

5. Contas a receber de aluguéis

No período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 o saldo de aluguéis a receber de R\$ 244 e foi reconhecido a título de receita de aluguéis no resultado o montante de R\$ 548.

6. Propriedades para investimento

a) **Relação dos imóveis acabados:**

Descrição	31/07/2025
Imóvel 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 18.640,64 m ² e área bruta locável de 77.134,79 m ² . Matrícula nº 33.155 2º Ofício - Macaé - Estado do Rio de Janeiro, denominado Edifício The Corporate Macaé.	70.600
Total	70.600

b) Movimentação:

	31/07/2025
Saldo em 1º de janeiro	64.800
Resultado do ajuste a valor justo	5.800
Saldo em 31 de julho	70.600

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 julho de 2025.

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 56% vago a data base de valoração, com absorção da vacância em 6 meses;

As principais premissas utilizadas foram: (a) taxa de desconto de 11,50% a.a.; (b) a taxa de capitalização foi de 10,50% a.a. 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 recolocação 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.

7. Patrimônio líquido

No período findo em 31 de julho de 2025 o Fundo apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 69.720, sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de julho de 2025 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 1 de janeiro até 31 de julho de 2025, portanto, não há registros de custo de estruturação das cotas no período.

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 no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025.

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 período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025, não ocorreu gastos com colocação de cotas, permanecendo o saldo histórico no valor de R\$ 8.009.

8. 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 podem 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 deve 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

Em 31 de julho de 2025, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	31/07/2025
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	6.655
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.671)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	3.984

Descrição	31/07/2025
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(5.704)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.753
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(1.250)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(1.216)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-
	2024
Lucro distribuído no exercício	-
Saldo de lucros a pagar - exercício anterior	-
Reserva de Lucros não distribuídos - Aprovados pelos Cotistas	-
Pagamento de rendimentos	-
Saldo de rendimentos a pagar	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	N/A

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.

9. 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 mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M. Conforme item 5.3 do Regulamento, não há cobrança de taxa de performance.

Os honorários de Consultoria devidos ao Consultor Imobiliário correspondem ao valor fixo mensal de R\$9,6 conforme contrato aditado com prazo a partir de janeiro de 2021.

No período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 a taxa de administração totalizou corrigida pelo IGP-M R\$ 314 e representou 0,48% do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de julho de 2025 é de R\$ 1.163. O saldo a pagar deve-se a suspensão no pagamento mencionada na nota de Contexto Operacional, conforme fato relevante publicado em 03 de setembro de 2024.

Conforme consulta convocada em 26 de maio de 2025, o saldo a pagar para administradora está condicionado em (i) ao atingimento do resultado positivo do Fundo entre receitas operacionais e despesas operacionais mensais, hipótese em que 40% deste resultado positivo mensal deverá ser destinado a quitação do saldo pendente entre a antiga Administradora e Gestora do Fundo; ou (ii) à alienação de qualquer ativo e/ou qualquer reestruturação societária do Fundo (e.g. fusão, cisão, incorporação, transformação e/ou liquidação), hipótese em que deverá ocorrer quitação integral do saldo pendente entre a antiga Administradora e Gestora do Fundo. Além disso, as atuais Administradora e Gestora informam que não haverá incidência de juros ou correção monetária sobre a parcela remanescente das taxas de administração e gestão.

I 0. Outras despesas com propriedades para investimento

	31/07/2025
Comissões sobre locações	(407)
Consumo de água	(70)
Despesas com IPTU	(270)
Despesas de Condomínio	(170)
Energia elétrica	(235)
Seguros	(35)
Serviço de vigilância	(221)
Serviços de terceiros	(124)
Telefonemas/internet	(1)
Limpeza e Conservação	(67)
Outras Despesas	(44)
	(1.644)

I I. Despesas com manutenção e conservação

	31/07/2025
Manutenção e conservação (*)	(528)
	(528)

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

12. 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 pode 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) É 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 é 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 lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não é 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 3. 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 4. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025 foi o seguinte:

Período	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade do período	Dividend Yield
31/07/2025	27,2248	28,8749	6,0610%	0,0000%

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

I 5. 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.

A cotação mensal das cotas negociadas em bolsa, no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025, foram as seguintes:

Data	Valor da Cota (*)
jan/25	6,43
fev/25	6,88
mar/25	6,90
abr/25	7,00
mai/25	7,03
jun/25	7,18
jul/25	7,26

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

I 6. 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 7. 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 dependem do resultado do Fundo que, por sua vez, depende 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 podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente 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 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 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 pode ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

18. 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.

19. 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 no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/07/2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento (nota 4)	-	961	-
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	70.600
Total do ativo	-	961	479.653

20. 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.

21. 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.

22. 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 Grant Thornton 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.

23. Demandas judiciais

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

24. Transações com partes relacionadas

No período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025, 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.

25. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2025.