

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 30.846.692/0001-54
Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2024 e 2023

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas do

METROPOLITANO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024, a demonstração do resultado do exercício, a demonstrações das mutações do patrimônio líquido e a demonstração do fluxo de caixa para o exercício findo 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2024 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos.

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 5 às demonstrações financeiras, que descreve “O Fundo atualmente possui em seu portfólio 18 imóveis, os quais os trâmites junto aos respectivos Cartórios de Registro Geral de Imóveis (RGI) ainda não foram finalizados, devido a exigências apresentadas e outros obstáculos administrativos que estão fora do controle direto do Administrador. Destes, 11 imóveis foram adquiridos em exercícios anteriores, enquanto os outros 7 foram incorporados ao longo do exercício atual. É importante destacar que o Administrador está empenhado em regularizar a situação desses imóveis, por meio de ações legais e administrativas, e está em constante contato com os Cartórios responsáveis para solucionar as pendências o mais rapidamente possível. Vale ressaltar que, apesar da ausência de finalização dos registros junto aos respectivos RGI, o Administrador possui todos os documentos que comprovam a aquisição legal dos ativos. Qualquer desenvolvimento significativo relacionado a esse assunto será divulgado nas demonstrações financeiras futuras.” Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 8 às demonstrações financeiras, que descreve assembleia geral de cotistas realizada em 28 de dezembro de 2023 depois de discutidas as matérias da ordem do dia, o único cotista do Fundo deliberou, entre outros assuntos, por autorizar a retenção, pela Administradora, do valor a ser distribuído em atendimento ao disposto no capítulo XII, artigo 35, do regulamento para fazer frente às despesas decorrentes do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício de 30 de junho de 2024. 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.

Ativos imobiliários

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui ativos imobiliários classificados como propriedade para investimento de R\$ 191.005 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem 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 desses ativos 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.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: i) Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na reparação desses laudos; ii) Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo auditado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das Propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referente ao exercício findo em 30 de junho de 2023.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 de o 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de

auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

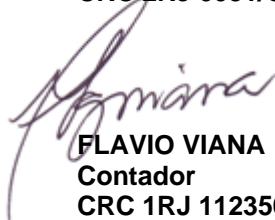
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2024.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8


FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Metropolitano - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>6.604</u>	<u>3,49%</u>	<u>6.210</u>	<u>4,20%</u>
Caixa e equivalente de caixa		<u>5.827</u>	<u>3,09%</u>	<u>5.423</u>	<u>3,67%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>4</u>	<u>0,00%</u>	<u>5</u>	<u>0,00%</u>
Disponibilidade	4.a	4	0,00%	5	0,00%
Operações compromissadas		<u>5.823</u>	<u>3,09%</u>	<u>5.418</u>	<u>3,67%</u>
Letras do Tesouro Nacional	4.a	5.823	3,09%	5.418	3,67%
Valores a Receber		<u>750</u>	<u>0,40%</u>	<u>771</u>	<u>0,52%</u>
Alugueis a receber	5.b	750	0,40%	771	0,52%
Despesas antecipadas		<u>27</u>	<u>0,01%</u>	<u>16</u>	<u>0,01%</u>
Taxa de fiscalização CVM		27	0,01%	16	0,01%
<u>Não Circulante</u>		<u>191.005</u>	<u>101,20%</u>	<u>153.268</u>	<u>103,96%</u>
Propriedade para investimento	5	<u>191.005</u>	<u>101,20%</u>	<u>153.268</u>	<u>103,96%</u>
Imóveis acabados	5.ii	169.910	90,02%	137.163	93,04%
Terrenos	5.ii	21.095	11,18%	16.105	10,92%
Total do ativo		<u>197.609</u>	<u>104,70%</u>	<u>159.478</u>	<u>108,16%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>8.866</u>	<u>4,70%</u>	<u>12.022</u>	<u>8,16%</u>
Direito de preferência na locação - Luva	5.c	7.471	3,96%	8.239	5,59%
Obrigações por aquisição de imóveis		1.289	0,68%	3.709	2,52%
Laudo de avaliação		105	0,06%	60	0,04%
Auditoria		1	0,00%	12	0,01%
Taxa Selic/Cetip		-	0,00%	2	0,00%
Patrimônio líquido		<u>188.743</u>	<u>100%</u>	<u>147.456</u>	<u>100%</u>
Integralização de cotas		162.440	86,06%	139.290	94,46%
Constituição de reservas		26.303	13,94%	8.166	5,54%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>197.609</u>	<u>104,70%</u>	<u>159.478</u>	<u>108,16%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Metropolitano - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração de resultados

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Propriedade para investimento			
Rendas de aluguéis	5.b	9.856	8.848
Ajuste ao valor justo		8.329	(639)
Resultado apropriado - luva	5.c	768	771
Outras rendas de imóveis		25	(241)
Cartório		(209)	(241)
Laudo de avaliação		(150)	(130)
Despesas com IPTU		(3)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>18.616</u>	<u>8.368</u>
Outros Ativos Financeiros		<u>179</u>	<u>282</u>
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4	231	364
Tributos		(52)	(82)
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>179</u>	<u>282</u>
Reversão de despesa		<u>2</u>	<u>17</u>
Reversão de provisões operacionais		2	17
Outras Despesas	10	<u>(660)</u>	<u>(584)</u>
Taxa de Gestão		(289)	(141)
Taxa de Administração		(208)	(253)
Taxa de Custódia		(105)	(81)
Taxa Selic/Cetip		(27)	(28)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(26)
Outras despesas		(11)	(55)
Resultado Líquido do exercício		<u><u>18.137</u></u>	<u><u>8.083</u></u>
Quantidade de cotas		1.624.411	1.385.401
Resultado Líquido por cota (em reais)		<u><u>11,17</u></u>	<u><u>5,83</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Metropolitano - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Integralização de cotas	Reservas de lucros	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		98.090	83	-	98.173
Integralização de cotas	8.a	41.200	-	-	41.200
Resultado líquido do exercício		-	-	8.083	8.083
Constituição de reservas		-	8.083	(8.083)	-
Em 30 de junho de 2023		139.290	8.166	-	147.456
Integralização de cotas	8.a	23.150	-	-	23.150
Resultado líquido do exercício		-	-	18.137	18.137
Constituição de reservas		-	18.137	(18.137)	-
Em 30 de junho de 2024		162.440	26.303	-	188.743

Metropolitano - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa

Balço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis	9.881	9.642
Rendas de operações compromissadas	231	364
Taxa de Administração	(208)	(253)
Taxa de gestão	(289)	(141)
Taxa de custódia	(105)	(81)
Laudo de avaliação	(105)	(71)
Tributos	(52)	(82)
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(25)
Taxa Selic/Cetip	(29)	(27)
Auditoria	(11)	(12)
Demais recebimentos e pagamentos	(4)	(3)
Taxa Anbima	(4)	(4)
IPTU	(3)	-
Demais despesas com imóveis	-	-
Advogados	-	(35)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>9.271</u>	<u>9.272</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(31.225)	(45.115)
Pagamento de ITBI	(583)	(737)
Cartório	(209)	(241)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(32.017)</u>	<u>(46.093)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	23.150	41.200
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>23.150</u>	<u>41.200</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>404</u>	<u>4.379</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.423	1.044
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>5.827</u>	<u>5.423</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>404</u>	<u>4.379</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 15 de maio de 2019, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria simples das cotas emitidas.

O Fundo é destinado a investidores. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de (i) imóveis e direitos reais sobre imóveis (salas, andares, prédios, lojas, galpões etc.), de natureza comercial e residencial, construídos, em construção ou em fase de reforma, localizados no estado do Rio de Janeiro.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

Lei nº 14.754

Em 13/12/2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754/2023”), conforme alterada pela Lei nº 14.789, de 29/12/2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento fechados e da renda auferida por pessoas físicas residentes no Brasil em aplicações financeiras.

Desta forma, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto a) FIA; b) FIDC e FIP, classificados como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CMN nº 5.111 de 21/12/2023 e ETF passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20%, conforme tipo de fundo e/ou o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A tributação sobre o estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 também foi prevista na referida Lei 14.754/2023 à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Sendo que o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimentos nos dias 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em 31 de maio de 2024

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 26 de setembro de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) 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 informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Propriedades para Investimento

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

g) Direito de preferência na locação – Luva

Montante pago ao locador do imóvel para garantir a preferência na locação ou renovação do contrato imobiliário, reconhecido no passivo e apropriado na receita conforme o regime de competência durante o prazo de locação.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

i) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

j) Reservas de lucros

Conforme determinado pelo Instrução Normativa anexo 23, inciso III da IN CVM nº 516 e CPC 26, o saldo da conta de lucros acumulados, ao final de cada exercício, deve ser transferido para a conta de reserva de lucros.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2023 e 2022 estão assim representados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancos	4	5
Operações compromissadas (i)	5.823	5.418
Total	<u>5.827</u>	<u>5.423</u>

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i.) Operações compromissadas

As operações compromissadas são títulos públicos de liquidez imediatas, lastreados por Letras do Tesouro Nacional e estão assim representados:

Ativo	Quantidade	Valor de Mercado	Faixas de vencimento
Letras do Tesouro Nacional	7.329	5.823	01/07/2024

	2024	2023
Valor de compra	5.823	5.418
Valor de revenda	5.823	5.418
Taxa da operação (% a.d.)	0,01	0,01
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LTN	LTN

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo possui o total de 33 imóveis, sendo 31 imóveis acabados e 2 imóveis classificados como terrenos ou em construção. Estes ativos são compostos de lojas e postos de abastecimento, que são utilizados para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

ii. Relação dos imóveis

Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Aquisição	Metragem m ²	Valor justo em 2024	Valor justo em 2023
108.774	Marques de Abrantes - Flamengo	ACABADO	31/05/2019	842	11.322	12.102
102.958	Américas, nº 14.809 - Recreio	ACABADO	23/12/2021	339	5.976	5.688
104.106	Maria Philomena Lage - Barra	ACABADO	23/12/2021	4.529	39.528	37.315
120.575*	Av Ministro Ari Franco - Bangu	ACABADO	12/02/2021	360	5.021	2.323
13.795*	Brig. Lima e Silva - D. Caxias	ACABADO	20/03/2023	728	7.742	6.650
14.903*	P. Nunes, nº 226 - Vila Isabel	ACABADO	30/09/2022	158	543	532

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**CNPJ: 30.846.692/0001-54**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

178.819	R Senador Vergueiro - Flamengo	ACABADO	04/06/2021	364	5.173	4.058
210.155*	Américas, nº 500 - Downtown	ACABADO	01/06/2023	87	1.549	1.906
2.123	Portogalo - Angra dos Reis	ACABADO	05/03/2021	1.315	8.956	9.101
28.040*	P. Nunes, nº 222 - Vila Isabel	ACABADO	23/07/2021	510	1.931	1.895
34.321*	Min. Edgar Costa - Nova Iguaçu	ACABADO	20/07/2022	189	9.805	9.941
344.309	R. Araguaia, 1.319 - Freguesia	ACABADO	31/10/2019	337	5.080	4.943
38.116*	Feliciano Sodré - São Gonçalo	ACABADO	26/04/2021	278	4.240	4.614
39.042	Dom Helder Câmara - Cachambi	ACABADO	31/10/2019	1.302	10.430	10.093
4.330*	Érico Veríssimo nº 725 - Barra	ACABADO	02/05/2023	588	7.343	8.500
41.046*	Gov Amaral Peixoto - S Gonçalo	ACABADO	23/12/2021	509	8.375	5.830
55.236*	P.Edmundo Rego Lj 202 - Grajaú	ACABADO	30/06/2023	86	1.068	474
56.878*	R. Dias da Cruz, 108 - Méier	ACABADO	19/12/2019	512	5.649	5.853
61.411*	Cachamorra, 656 - Campo Grande	ACABADO	01/06/2023	425	1.076	1.200
64.396*	Manoel de Abreu - Vila Isabel	ACABADO	30/03/2022	5.530	16.175	16.307
9.474	J.B Ribeiro Dantas L4 - Búzios	TERRENO	21/03/2022	390	838	870
9.473	J.B Ribeiro Dantas L3 - Búzios	TERRENO	23/05/2022	390	1.475	1.106
96.690	R. Jard Bot - Jardim Botânico	ACABADO	28/10/2022	310	1.974	1.967
114.633*	Av. Maracanã, nº 1350 - Tijuca	ACABADO	22/08/2023	143	1.206	-
114.634*	Av. Maracanã nº 1354 - Tijuca	ACABADO	22/08/2023	176	1.485	-
13.628*	Saens Peña, 55, Lj A - Tijuca	ACABADO	12/07/2023	201	3.126	-
31.332*	R. Uruguai, nº 353 - Tijuca	ACABADO	01/09/2023	190	1.603	-
37.263*	P.Edmundo Rego Lj 201 - Grajaú	ACABADO	28/07/2023	74	152	-
40.143*	P.Edmundo Rego Lj 101 - Grajaú	ACABADO	28/07/2023	160	328	-
454.254*	Marechal Henrique Lott - Barra	TERRENO	08/12/2023	2.763	18.782	-
77.322*	R. Uruguai, nº 351 - Tijuca	ACABADO	01/09/2023	353	2.277	-
81.489 A*	Saens Peña, 55 Sl 201 - Tijuca	ACABADO	13/11/2023	30	466	-
81.489 A*	Saens Peña, 55 Sl 220 - Tijuca	ACABADO	13/11/2023	20	311	-
Total					191.005	153.268

(*) O Fundo atualmente possui em seu portfólio 18 imóveis, os quais os trâmites junto aos respectivos Cartórios de Registro Geral de Imóveis (RGI) ainda não foram finalizados, devido a exigências apresentadas e outros obstáculos administrativos que estão fora do controle direto do Administrador. Destes, 11 imóveis foram adquiridos em exercícios anteriores, enquanto os outros 7 foram incorporados ao longo do exercício atual. É importante destacar que o Administrador está empenhado em regularizar a situação desses imóveis, por meio de ações legais e administrativas, e está em constante contato com os Cartórios responsáveis para solucionar as pendências o mais rapidamente possível. Vale ressaltar que, apesar da ausência de finalização dos registros junto aos respectivos RGI, o Administrador possui todos os

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

documentos que comprovam a aquisição legal dos ativos. Qualquer desenvolvimento significativo relacionado a esse assunto será divulgado nas demonstrações financeiras futuras.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma desvalorização nas propriedades para investimento, em que o Fundo registrou no exercício findo em 30 de junho de 2024 um ganho de R\$ 8.329 (2023: perda de R\$ 639).

Exercício 2024						
Matrícula	Data-base	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
108.774	jun/24	8,30%	10,90%	5%	Consult	Renda
102.958	jun/24	7,40%	9,60%	5%	Consult	Renda
104.106	jun/24	-	-	-	Consult	Método Evolutivo
114.633	jun/24	8,20%	10,90%	5%	Consult	Renda
114.634	jun/24	8,20%	10,90%	5%	Consult	Renda
120.575	jun/24	7,60%	9,90%	-	Consult	Renda
13.628	jun/24	8,90%	11,50%	20%	Consult	Renda
13.795	jun/24	8,30%	11,30%	0,10%	Consult	Método Evolutivo
14.903	jun/24	-	-	-	Consult	Método Comparativo
178.819	jun/24	7,40%	9,60%	0,02%	Consult	Renda
210.155	jun/24	7,10%	9,20%	0,10%	Consult	Renda
2.123	jun/24	-	-	-	Consult	Renda
28.040	jun/24	-	-	-	Consult	Método Comparativo
31.332	jun/24	8,20%	10,90%	5%	Consult	Renda
34.321	jun/24	8%	10,30%	0,10%	Consult	Renda
344.309	jun/24	-	-	5%	Consult	Renda
37.263	jun/24	-	-	-	Consult	Método Evolutivo
38.116	jun/24	8,30%	10,80%	0,07%	Consult	Renda
39.042	jun/24	7,50%	9,70%	0,07%	Consult	Renda
4.330	jun/24	-	-	-	Consult	Método Evolutivo
40.143	jun/24	-	-	-	Consult	Método Evolutivo
41.046	jun/24	8,40%	10,90%		Consult	Renda
454.254	jun/24	-	-	-	Consult	Método Evolutivo
55.236	jun/24	-	-	-	Consult	Método Evolutivo
56.878	jun/24	6,70%	10,20%	0,10%	Consult	Renda
61.411	jun/24	-	-	-	Consult	Método Comparativo
64.396	jun/24	7,90%	10,70%	-	Consult	Renda
77.322	jun/24	8,20%	10,90%	5%	Consult	Renda
81.489 A	jun/24	8,90%	11,50%	20%	Consult	Renda

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**CNPJ: 30.846.692/0001-54**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

81.489 A	jun/24	8,90%	11,50%	20%	Consult	Renda
9.474	jun/24	7,90%	10,70%	5%	Consult	Método Comparativo
9.473	jun/24	7,90%	10,70%	5%	Consult	Renda
96.690	jun/24	7,50%	9,70%	0,02%	Consult	Renda

Exercício 2023						
Matrícula	Data-base	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
108.774	jun/23	7,90	10,40	-	Consult	Renda
102.958	jun/23	7,10	9,20	-	Consult	Renda
104.106	mai/23	-	-	-	Consult	Evolutivo
120.575	mai/23	-	-	-	Consult	Comparativo
13.795	-	-	-	-	-	-
14.903	jun/23	-	-	1,05	Consult	Renda
178.819	jun/23	-	-	-	Consult	Comparativo
210.155	mai/23	-	-	-	Consult	Comparativo
2.123	mai/23	-	-	-	Consult	Comparativo
28.040	jun/23	-	-	-	Consult	Renda
34.321	jun/23	7,00	9,70	4,84	Consult	Renda
344.309	jun/23	15,90	-	-	Consult	Renda
38.116	jun/23	7,90	10,30	-	Consult	Renda
39.042	jun/23	7,10	9,20	-	Consult	Renda
4.330	Abril/23	-	-	-	Frsilva Arquitetura	Comparativo
41.046	jun/23	8,00	10,40	-	Consult	Renda
55.236	-	-	-	-	-	-
56.878	jun/23	6,60	9,60	-	Consult	Renda
61.411	-	-	-	-	-	-
64.396	jun/23	7,50	10,20	36,80	Consult	Renda
9.474	jun/23	7,80	10,50	-	Consult	Renda
9.473	jun/23	7,80	10,50	2,60	Consult	Renda
96.690	jun/23	7,10	9,20	1,66	Consult	Renda

Avaliador

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 30 de junho de 2024 e 2023, os valores correspondentes aos imóveis ativos do Fundo estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Engenharia e Avaliações Ltda emitidos em data base junho de 2024 e maio de 2023, respectivamente.

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam esses valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliando, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optou-se pelo critério do fluxo de caixa descontado, dentro do conceito de valor presente líquido, considerando em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (ke) calculado “método da renda”.

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "método da Renda" na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação.

iv. Aquisição das propriedades para investimento

O Fundo, nos exercícios de 30 de junho de 2024 e 2023, adquiriu 10 (2023: 8) imóveis para investimentos conforme relacionado abaixo:

Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Aquisição	Metragem m ²	Saldo em 30/06/2024
114.633	Av. Maracanã, nº 1350 - Tijuca	Imóvel acabado	22/08/2023	143	1.206
114.634	Av. Maracanã nº 1354 - Tijuca	Imóvel acabado	22/08/2023	176	1.485
13.628	Saens Peña, 55, Lj A - Tijuca	Imóvel acabado	12/07/2023	201	3.126
31.332	R. Uruguai, nº 353 - Tijuca	Imóvel acabado	01/09/2023	190	1.603
37.263	P.Edmundo Rego Lj 201 - Grajaú	Imóvel acabado	28/07/2023	74	152
40.143	P.Edmundo Rego Lj 101 - Grajaú	Imóvel acabado	28/07/2023	160	328
454.254	Marechal Henrique Lott - Barra	Terreno	08/12/2023	450	18.782
77.322	R. Uruguai, nº 351 - Tijuca	Imóvel acabado	01/09/2023	353	2.277
81.489 A	Saens Peña, 55 Sl 201 - Tijuca	Imóvel acabado	13/11/2023	30	466
81.489 A	Saens Peña, 55 Sl 220 - Tijuca	Imóvel acabado	13/11/2023	20	311
Total					29.736

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**CNPJ: 30.846.692/0001-54**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2023

Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Aquisição	Metragem m ²	Saldo em 30/06/2023
13.795*	AV. Brigadeiro Lima e Silva	Imóvel acabado	20/03/2023	728	6.650
14.903	Rua Pereira Nunes, 226	Imóvel acabado	30/09/2023	158	532
210.155	A. das Américas nº 500, L 122	Imóvel acabado	01/06/2023	87	1.906
34.321	Rua Ministro Edgar da Costa 80	Imóvel acabado	20/07/2022	189	9.941
4330*	Av. Érico Veríssimo, nº 725	Imóvel acabado	02/05/2023	588	8.500
55.236*	Praça Edmundo Rego, 26	Imóvel acabado	30/06/2023	86	474
61.411*	Estrada da Cachamorra	Imóvel acabado	01/06/2023	425	1.200
96.690	Jardim Botânico Nº 726	Imóvel acabado	28/10/2022	310	1.967
Total					31.170

Os imóveis mencionados ficaram a valor de custo.*b) Aluguéis a receber**

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2024	2023
Saldo inicial	771	1.565
(+) Rendas de aluguel	9.856	8.848
(+) Recebimento de aluguéis	(9.877)	(9.642)
Saldo final	750	771

Em 30 de junho de 2024, o fundo possui 42,08% de vacância, (2023 -vacância de 51,79%).

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 30 de junho de 2024 e 2023:

Faixa de vencimento	2024	2023
A vencer em 30 dias	750	771

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Total	<u>750</u>	<u>771</u>
-------	------------	------------

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

c. Direito de preferência na locação - Luva

O valor foi provisionado em conta no passivo, sendo reconhecido no resultado do fundo no mesmo prazo do contrato de locação até fevereiro de 2034. Segue abaixo movimentação no exercício:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	<u>8.239</u>	<u>9.010</u>
(-) Resultado de apropriação de luva	(768)	(771)
Saldo final	<u>7.471</u>	<u>8.239</u>

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

i. Riscos de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

ii. Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

ii. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

A Administradora, com vistas à constituição e funcionamento do Fundo, realizou a primeira emissão de cotas do Fundo, composta por, no mínimo, 10.000 e, no máximo, 450.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100 na data de emissão, perfazendo o montante total de até R\$450.000 na respectiva data de emissão. Poderá haver subscrição parcial das cotas emitidas da 1ª Emissão, desde que o montante mínimo seja subscrito, cabendo à Administradora o cancelamento do saldo não colocado ao final da distribuição.

O Fundo realizou a 1º integralização de cotas em 15 de maio de 2019 no montante de 8.174 com a emissão de 81.740 cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foram integralizadas 239.010 cotas, no valor montante de R\$ 23.150 (2023: 423.526,13 cotas no montante de R\$ 41.200).

ii. Amortização

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não amortizou cotas.

iii. Resgate

Não haverá resgate de quotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

iv. Ambiente de negociação das quotas

O Fundo possui suas quotas negociadas de forma escritural.

v. Distribuição de rendimentos

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2024	2023
Resultado contábil	18.137	8.083
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(694)	(876)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	22	279
(+/-) Ajuste a valor justo	(8.329)	639
Resultado conforme regime de caixa	9.136	8.125
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-	-
Rendimentos pagos do exercício atual	-	-
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior	-	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	-	-
Percentual distribuído	0%	0%

Em 28 de dezembro de 2023, foi deliberado em assembleia geral dos cotistas:

(i) a autorização para a retenção da distribuição do segundo semestre de 2023 realizada pela Administradora em atendimento ao disposto no Capítulo XII, artigo 35, do Regulamento em função da necessidade da utilização dos recursos para a recomposição de caixa do Fundo para os próximos meses; e (ii) autorização a ser passada à Instituição Administradora e à Gestora do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias ao cumprimento da deliberação acima

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 30 de junho de 2024	R\$ 119,99	12,36%
Em 30 de junho de 2023	R\$ 106,44	4,25%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**CNPJ: 30.846.692/0001-54**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de Gestão	289	0,18%	141	0,12%
Taxa de Administração	208	0,13%	253	0,21%
Taxa de Custódia	105	0,06%	81	0,07%
Taxa Selic/Cetip	27	0,02%	28	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,01%	26	0,02%
Taxa de escrituração	5	0,00%	2	0,00%
Taxa Anbima	4	0,00%	4	0,00%
Auditoria	1	0,00%	12	0,01%
Tarifa bancária	1	0,00%	2	0,00%
Advogados	-	0,00%	35	0,03%
Total	660	0,40%	584	0,48%
Patrimônio líquido médio	164.938		118.114	

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante**i. Administração, custodiante, gestão, controladoria, escrituração e consultoria**

Pelos serviços de administração, gestão profissional da carteira, custódia qualificada, controladoria dos ativos integrantes da carteira, escrituração das cotas e consultoria especializada, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores (“Taxa de Administração”):

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos pelos serviços de administração, gestão profissional, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 16.

a. adicionalmente à remuneração prevista na alínea (i) acima, será devido pelo Fundo o valor correspondente R\$ 0,5 mensais por cada imóvel performado, a partir do 10º (décimo) imóvel, inclusive, integrante do patrimônio do Fundo; e

b. adicionalmente à remuneração prevista na alínea (i) acima, será devido pelo Fundo o valor correspondente R\$ 5 mensais por cada imóvel em fase de desenvolvimento ou construção, integrante do patrimônio do Fundo, cuja incorporação imobiliária seja feita em nome do Fundo.

(ii) será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R\$ 1 mensais.

(iii) será devido ao Consultor Imobiliário, pelos serviços de consultoria especializada ao Fundo, o valor correspondente a R\$ 10 mensais.

Parágrafo 1º - O piso mensal das remunerações previstas na alínea (i), caput, do 0 acima terá desconto de 20% (vinte por cento) nos 12 (doze) primeiros meses contados a partir da data da primeira integralização de cotas ou até que o Fundo seja titular de ao menos 10 (dez) imóveis, inclusive, em sua carteira, o que ocorrer primeiro.

A Taxa de Administração prevista neste capítulo será apurada e paga mensalmente, à razão de 1/12 (um doze avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil de cada mês, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a data de integralização Inicial das cotas de 1ª emissão e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

ii. Taxa de performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

iii. Consultor

- (i) A Destaque Administração de Bens Próprios e Serviços LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Ribeiro Guimarães, nº 454, parte, Vila Isabel, CEP 20.511-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.094.065/0001-20 receberá, pela prestação

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

dos serviços ao Fundo, uma remuneração de R\$ 10. (dez mil reais) ao mês, corrigido anualmente pela variação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), a partir do mês subsequente à data de primeira integralização de Cotas do Fundo, que será provisionada diariamente e paga mensalmente, até o último dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no último dia útil do mês seguinte ao do início de funcionamento do Fundo.

11 Atos societários

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, não há atos societários a serem apresentados.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no período de 30 de junho de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza	Ativo/Passivo financeiro	2024		2023	
			Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	-	208	-	253
Oliveira Trust Servicer S/A	Gestor	Taxa de gestão	-	289	-	141
Oliveira Trust DTVM S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	-	105	-	81

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e

Metropolitano – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.846.692/0001-54

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

federal.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente a ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17