

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 02.027.437/0001-44

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente para o período de 1º de janeiro a
30 de novembro de 2024 (Data de transferência da
Administração)

Ref.: Relatório nº 251D9-013-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2024 (Data de transferência da Administração)	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de novembro de 2024 (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 30 de novembro de 2024 (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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário em 30 de novembro de 2024 (Data de transferência da Administração), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2024 (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 contábeis”. 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, foi deliberado a substituição do Administrador do Fundo em 30 de novembro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de novembro de 2024. As demonstrações contábeis para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – 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 30 de novembro de 2024, o valor justo desses investimentos montava R\$ 68.490 mil, o equivalente a 99,94% 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)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e avaliação dos valores provisionados; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e, **(vi)** 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 contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de dezembro de 2023, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 25 de março de 2024, com opinião sem modificação.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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, 29 de janeiro de 2025

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



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

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024 (Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Notas	30/11/2024	% PL	Passivo	Notas	30/11/2024	% PL
Circulante		390	0,57%	Circulante		286	0,42%
Caixa e equivalentes de caixa	4	229	0,33%	Taxa de administração a pagar	10	-	0,00%
Contas a Receber de Aluguéis	5	126	0,18%	Fornecedores de materiais e serviços		30	0,04%
Outros valores a receber	6	35	0,05%	Distribuição de resultados a pagar	9	173	0,25%
				Outras contas a pagar		83	0,12%
Não Circulante		68.490	99,94%	Não Circulante		65	0,09%
Investimento		68.490	99,94%	Outros passivos		65	0,09%
Propriedades para Investimento		68.490	99,94%				
Imóveis Acabados	7.a	68.490	99,94%	Patrimônio Líquido	8	68.529	100,00%
				Cotas Integralizadas	8.a	15.364	22,42%
				Ajuste a valor justo		57.886	84,47%
				Resultados acumulados		(4.721)	-6,89%
Total do Ativo		68.880	100,51%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		68.880	100,51%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados

para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024

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

	Notas	30/11/2024
Propriedades para Investimento		
Receitas de Aluguéis	5	965
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	13	(3.485)
Despesas com manutenção e conservação		(14)
Ajuste a Valor Justo	7.b	1.030
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(1.504)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(1.504)
Outros Ativos Financeiros		
Receita Financeira Líquida	4	32
Outras Receitas/Despesas		
Taxa de administração	10	(378)
Despesas com serviços de terceiros	11	(69)
Despesa administrativas	12	(17)
Lucro Líquido do exercício		(1.936)
Quantidade de cotas em circulação		150.600
Lucro/Prejuízo Líquido por cota - R\$		(12,86)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024 (Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	Cotas integralizadas	Ajuste a Valor Justo	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		12.788	56.856	(1.755)	67.889
Integralização de cotas	8.a	2.800	-	-	2.800
Gastos com colocação de cotas		(224)	-	-	(224)
Resultado do exercício		-	-	(1.936)	(1.936)
Resultado do ajuste a valor justo	7.b	-	1.030	(1.030)	-
Saldos em 30 de novembro de 2024		15.364	57.886	(4.721)	68.529

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024

	Notas	30/11/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis		940
Pagamento de taxa de condomínio		(2.424)
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		23
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(14)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(68)
Recebimento (Pagamento) de despesas com propriedades para investimento		(1.061)
Pagamento de Taxa de Administração		(411)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(19)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades Operacionais		(3.034)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização de cotas		2.800
Gastos com colocação de cotas		(224)
Caixa Líquido gerado pelas Atividades de Financiamento		2.576
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(458)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	687
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	229

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado com data de registro em 05 de agosto de 1997, com prazo indeterminado de duração e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, 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 pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11.

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de terrenos e incorporações imobiliárias.

O Fundo adquiriu o edifício comercial “Brasília Machado Neto” situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1.955, no município de São Paulo, Estado de São Paulo com exceção dos conjuntos 11 e 12 do 1º andar, 21 e 22 do 2º andar, lojas 1 e 2 do térreo e garagens de nº 25 a nº 62 do 1º subsolo.

Enquanto não aplicadas em aquisições de imóveis, as disponibilidades financeiras do Fundo podem ser aplicadas em cotas de fundos de investimentos e títulos de renda fixa, públicos ou privados de acordo com a Instrução CVM nº 409/04.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Substituição da Administradora

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Realizada em 29 de novembro de 2024, os cotistas do Fundo aprovaram a substituição da Administradora, do qual a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065 presta os serviços de Administração até o dia 30 de novembro de 2024 e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, será a nova Administradora a partir do dia 01 de dezembro de 2024.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

As demonstrações contábeis de 30 de novembro de 2024 não são comparativas e foram preparadas especialmente por motivo de transferência da atual Administradora para a nova Administradora, Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ nº 22.610.500/0001-88, com sua sede na Cidade de São Paulo, SP, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de novembro de 2024.

Em 29 de janeiro de 2025 a Administração do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024.

(a) Base de mensuração

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

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administração 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 têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

(a) 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.

(b) Ativos financeiros imobiliários de aluguéis

Estão registrados pelo valor correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

A análise de constituição de Provisão para Ajuste ao valor de realização (PDD) é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

O controle é realizado com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

(c) Propriedades para investimento

i) 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 por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu o desembolso financeiro 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 (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Quando uma propriedade para investimento é vendida qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii) Custos 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.

(d) 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 incorridas.

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

(e) 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.

(f) 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 devam ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem independentemente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(g) Lucro por cota

O lucro 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

Descrição	30/11/24
Depósitos bancários à vista (a)	6
Cotas de Fundos de Investimento (b)	223
Total	229

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

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária, possuem liquidez imediata sendo os saldos representadas por:

Descrição	30/11/24
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	223
Total	223

(c) Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser prontamente conversíveis estando sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 32.

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Descrição	30/11/24
Aluguéis a receber	86
Aluguéis a receber inadimplentes	104
Ajustes a valor de realização - Aluguéis a receber inadimplentes a mais de 90 dias	(64)
Total	126

No período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 965. Não houve reconhecimento de ajuste ao valor de realização durante o período findo em 30 de novembro de 2024.

Em 30 de novembro de 2024 o Fundo estava com 04 (quatro) conjuntos locados e 22 (vinte e dois) vagos o que correspondia a aproximadamente 84,62% de vacância física das unidades disponíveis para locação naquele exercício.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em julho de 2024 o Condomínio regularizou o Habite-se junto à Prefeitura de São Paulo, situação do qual deve melhorar com as locações do empreendimento.

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	30/11/24
Imposto de renda na fonte a compensar	33
Outros valores a recuperar	2
Total	35

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – imóveis acabados

Descrição	30/11/2024
Endereço: Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955	
Cidade: São Paulo/SP	
Metragem: Área total de 10.010,00 m ²	
Características: 26 (vinte e seis) conjuntos comerciais, 182 (cento e oitenta e duas) vagas de estacionamento do Edifício Brasília Machado Neto	68.490
Total	68.490

(b) Movimentação

Descrição	30/11/2024
Saldo inicial	67.460
Ajuste a Valor Justo	1.030
Saldo final	68.490

(c) Método de determinação do valor justo

A LEAD Avaliação e Consultoria Empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo em novembro de 2024.

Premissas básicas: a avaliação preparada por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento considerando um período de 10 (dez) anos. A taxa de desconto real adotada período findo em 30 de novembro de 2024 foi de 9% que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência.

As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de novembro de 2024 o patrimônio líquido de R\$ 68.529 está representado por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 30 de novembro de 2024 está representado por 150.600 cotas escriturais e nominativas, totalizando R\$ 15.364 das quais 5.600 quotas, no valor de R\$ 2.800 foram integralizadas no período.

Posição de cotas emitidas pelo Fundo em 30 de novembro de 2024:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	140.000	10.438
2ª emissão	5.000	2.500
3ª emissão	5.600	2.800
	150.600	15.738
Gastos com colocações de cotas 2ª emissão		(150)
Gastos com colocações de cotas 3ª emissão		(224)
Líquido das cotas integralizadas		15.364

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas que definirá os termos e as condições de tais emissões incluindo, sem limitação a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas é outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Durante o exercício de 2024, ocorreu a 3ª emissão de cotas, do qual foram subscritas e totalmente integralizadas 5.600 novas cotas no valor de R\$ 2.800. Durante o exercício de 2023 não houve emissão de cotas.

(b) Amortização de cotas

No período findo em 30 de novembro de 2024 não houve amortização de cotas.

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com seu regulamento deve distribuir a seus cotistas 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

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

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

No período findo em 30 de novembro de 2024, não houve resultado positivo a ser distribuído, como pode demonstrado abaixo:

Descrição	30/11/2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	2.027
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(3.963)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(1.936)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.188)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	113
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	125
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(148)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(3.034)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(2.882)
	30/11/2024
Saldo anterior a distribuir	173
Rendimentos propostos no exercício	-
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	-
Saldo pendente de distribuição	173
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	0,00%

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

10. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração é de R\$ 35 mensais paga no dia 15 do mês subsequente e reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) com base em 1º de outubro de 2024.

No período findo em 30 de novembro de 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 378 e representou 0,56% do patrimônio líquido médio. Não há saldo a pagar para a Administradora em 30 de novembro de 2024.

Esse fundo não possui taxa de performance.

11. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	30/11/2024
Honorários advocatícios	(3)
Honorários com avaliações	(10)
Honorários com serviços de terceiros	(30)
Taxa de fiscalização CVM	(12)
Taxa B3	(12)
Taxa Anbima	(2)
Total	(69)

12. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	30/11/2024
Condução e transporte, correios e despesas bancárias	(1)
Despesas cartorárias	(16)
Total	(17)

13. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	30/11/2024
Recuperação de Despesas	2
Condomínio	(2.424)
Despesas comerciais	(8)
Juros de mora	(20)
Despesas com IPTU	(1.023)
Energia Elétrica	(12)
Total	(3.485)

14. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

(a) Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 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 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 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;
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

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) Cotista

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 14.754/23).

(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)

15. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de novembro de 2024, foi aprovada a alteração e consolidação do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para prever a contratação da Nova Administradora, alterar a sede social do Fundo para o endereço da Nova Administradora, bem como para que o Regulamento seja reformulado em sua integralidade, para contemplar as Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas, deliberações aprovadas nesta assembleia e para adequá-lo aos moldes do Novo Administrador, inclusive a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, no que já for aplicável, o qual passará a vigorar, na íntegra, a partir da Data da Transferência.

16. RENTABILIDADE DO FUNDO

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo é demonstrada a seguir:

Período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024	Valor Patrimonial da cota no final do período atual	Valor patrimonial da cota no final do período anterior	Rentabilidade percentual média das cotas do Fundo	Dividend Yield	Rentabilidade
30/11/24	455,0393	468,1976	-2,81%	0,00%	-2,81%

O valor patrimonial da cota em 30 de novembro de 2024 era de R\$ 455,0393.

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

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

17. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS (não auditado)

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 por meio do “*ticker*” BMII11 e no período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024 não houve negociação de cotas.

18. FATORES DE RISCOS

Risco relacionado 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 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

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.

Assim sendo, 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 a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

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(m) a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender as 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.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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 o desenvolvimento dos negócios e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores, em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e à 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;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

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

Riscos do Fundo

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 propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

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 acompanha o risco de escassez de recursos administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

20. HIERARQUIA DO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 46 - Mensuração ao Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação.

Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e 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 nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de novembro de 2024:

Ativos	30/11/2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	223	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	126	-
Propriedade de investimento	-	-	68.490
Total do ativo	223	126	68.490

21. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outras a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

22. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22 registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo 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, tampouco, promover os interesses deste.

23. CONTINGÊNCIAS

No período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024, o Fundo não possuía nenhuma demanda judicial.

24. SEGUROS (não auditado)

O ativo do Fundo possui seguro contratado pelo Condomínio em montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco adotadas dada a sua natureza não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024, 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.

Durante o período de 01 de janeiro 30 de novembro de 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ 28 em escrituração de cotas e R\$ 350 em taxa de administração líquida.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 08 de janeiro de 2025, os cotistas do Fundo aprovaram a realização das Cisões Parciais, nos termos da regulamentação vigente a partir da abertura do dia 10 de janeiro de 2025.