

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate

CNPJ: 17.311.079/0001-74

(Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A. - CNPJ: 33.850.686/0001-69)

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate

CNPJ: 17.311.079/0001-74

(Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrativo da composição e diversificação da carteira	6
Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido	8
Notas explicativas do Administrador às demonstrações financeiras	10



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate

(Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6.b, em 31 de dezembro de 2024 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 81.241 mil, que representava 101% do patrimônio líquido do Fundo e, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento, o montante positivo de R\$ 2.189 mil. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 5.b às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2024, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 699 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, não resultando em distribuição aos cotistas no exercício.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Financeiro 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das 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 detecta 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 os responsáveis pela governança 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.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O



Henrique Furtado Maduro
Contador CRC- SP291892/O

FDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

BALANÇO PATRIMONIAL					
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023					
(Em milhares de reais)					
		31.12.2024		31.12.2023	
ATIVO	Nota	82.583	PL%	81.237	PL%
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		1.298	2%	2.141	3%
DISPONIBILIDADES		60	0%	38	0%
COTAS DE FUNDO DE RENDA FIXA	5	1.238	2%	2.103	3%
ATIVOS FINANCEIROS		81.241	101%	79.052	98%
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	6	81.241	101%	79.052	98%
IMÓVEIS ACABADOS		81.241	101%	79.052	98%
OUTROS CREDITOS		44	0%	44	
DIVERSOS		44	0%	44	
TOTAL GERAL DO ATIVO		82.583	102%	81.237	100%
PASSIVO		1.786	2%	1.403	2%
PROVISAO P/PAG A EFETUAR		63	0%	78	0%
OUTROS VALORES A PAGAR		63	0%	78	0%
VALORES A PAGAR ADMINISTRADORA		1.723	2%	1.325	2%
TAXA DE ADMINISTRACAO		1.723	2%	1.325	2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		80.798	100%	79.834	100%
COTAS DE INVESTIMENTO		144.965		144.965	
PREJUÍZO ACUMULADO		(64.167)		(65.131)	
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		82.583	102%	81.237	102%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

Demonstração do Resultado			
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023			
<i>(Em milhares de Reais)</i>			
Composição do resultado do exercício	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Propriedades para Investimento		1.927	883
Ajuste ao Valor Justo	6d	2.189	1.456
Rendas de Alugueis		527	133
Demais Receitas/Despesas		(788)	(706)
Renda de títulos de renda fixa e outras TVM		139	255
Resultado nas negociações		139	255
Demais Despesas		(1.102)	(1.057)
Remuneração da Administração	10	(397)	(389)
Auditoria e custódia	9 e 15	(43)	(55)
Taxa de fiscalização		(13)	(74)
Consultoria/Assessoria técnica		-	(11)
Outras despesas		(649)	(528)
Lucro líquido do exercício		964	81

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 <i>(Em milhares de Reais)</i>			
	Cotas de investimentos integralizadas	Prejuízo Acumulado	Total
Patrimônio Líquido em 31.12.2022	144.965	(65.212)	79.753
Lucro do Exercício	-	81	81
Patrimônio Líquido em 31.12.2023	144.965	(65.131)	79.834
Lucro do Exercício	-	964	964
Patrimônio Líquido em 31.12.2024	144.965	(64.167)	80.798

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

Demonstração dos Fluxos de Caixa**Em 31 de dezembro de 2024 e 2023****Método Direto***(Em milhares de Reais)*

	31.12.2024	31.12.2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de aluguéis	527	133
Pagamento Despesa com Condomínio	(677)	(491)
Pagamento Despesa com IPTU	(730)	(729)
Pagamento despesa Cetip	(18)	(18)
Pagamento Avaliação/Vistoria imobiliária	(6)	(11)
Pagamento de despesas com auditoria	(34)	(16)
Outras despesas administrativas	-	(41)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(938)	(1.173)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicação/Resgate Cotas Fundo de Investimento	986	1.339
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	986	1.339
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Venda de cotas	-	-
Emissão de cotas	-	-
Resgate de cotas	-	-
Aquisição de cotas	-	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	48	33
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	38	5
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	61	38
Aumento/Redução de caixa e equivalentes	23	33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate ("Fundo") foi constituído em 12 de novembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e é regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis. Iniciou suas atividades em 26 de fevereiro de 2014, com o encerramento da 1ª oferta, e é destinado a investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, dos Ativos Alvo do Empreendimento.

O Empreendimento é objeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, e o seu memorial de incorporação tem o registro nas matrículas 81661, 81662, 81663, 81664, 81665, 81666, 81667, 81668, 81669, 81670, 81671, 81672, 81673, 81674, 81675, 81676, 81677, 81678, 81679, 81680, 81681, 81682 do Empreendimento. A incorporação do Empreendimento foi submetida ao regime de afetação, nos termos da Lei nº 10.931/04, pelo qual o terreno e as cessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A performance dos investimentos do Fundo está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação e hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos, apontados na Nota 6. O Gestor e/ou Administradora não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos inerentes ao empreendimento e/ou vacância dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Nota 2 Elaboração das Demonstrações Financeiras

a) As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações e normas contábeis emanadas da CVM, conforme aplicável.

b) As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

Nota 3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são registrados ao valor da transação inicial. Posteriormente, são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados em uma alienação. O “valor justo” é o preço que seria pago pelo ativo no mercado.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados é baseado nos preços de mercado, os que não são negociados em mercados são determinados mediante o uso de técnica de avaliação.

c) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidos no resultado.

Nota 4 Detalhes de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu receitas de aluguéis no montante de R\$ 526.800,00 (quatrocentos e oitenta e dois mil e novecentos reais), decorrentes do contrato de locação dos imóveis integrante do seu portfólio.

A receita é composta pelo seguinte item:

Aluguéis mensais recebidos: R\$ 43,900,00 (quarenta e três e novecentos) sem registro de inadimplências no período.

O contrato vigente de aluguel possui término programado para 60 meses contados a partir de 06/2023, data de assinatura do contrato.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 5 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento

Cotas de Fundo de Renda Fixa	31.12.2024		31.12.2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
BRB Zeragem	787	1.238	1.334	2.103

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

Nota 6 Instrumentos financeiros de natureza mobiliária

a) Investimento imobiliário

Investimento	31.12.2024	31.12.2023
Imóveis – SIA	81.241	79.052

b) Relação dos imóveis:

Imóvel: Praça Capital

Matrículas: 81 661 a 81682.

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

Endereço: SIA – Trecho 01 – Lotes 630 a 780 – Brasília - DF

Área de terreno: 32.000,00 m²

Área Privativa em Avaliação: 11.179,13 m²

Estágio: O imóvel encontra-se com habite-se emitido em 12.03.2018, conforme Fato relevante publicado, com as unidades com 90,14% de vacância.

Valor do imóvel em 31/12/2024: R\$ 81.241

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Métodos para determinação do e Avaliação do valor recuperável dos ativos

Foi contratada em novembro de 2024 a Newmark Brasil ("Newmark") para realizar a avaliação dos imóveis. No laudo de avaliação, disponibilizado em 10.12.2024, a contratada apurou como valor médio de mercado para locação e para venda os montantes de R\$ 45,53/m² privativo/mês e R\$ 81.241, respectivamente. Os valores encontrados foram obtidos com base nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, e utilizando-se de metodologia que aplica uma conciliação de valores do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e do Método de Capitalização Direto.

Para avaliação do preço justo e estimativa de valor recuperável da propriedade, a Newmark utilizou os métodos comparativo direto de dados de mercado e o de capitalização de renda direto, fazendo, posteriormente, uma conciliação de valores, ou seja, uma ponderação de indicações de valores alternativos, com base na confiabilidade e aplicabilidade julgadas de cada abordagem de valor, para chegar a uma conclusão de valor final.

Comparando com o último exercício, o valor do ativo teve aumento de 1,87% conforme Fato Relevante publicado em 21.12.2023.

d) Movimentação do saldo contábil do investimento

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo Anterior	79.052	77.596
Avaliação ao valor justo	2.189	1.456
Saldo Final	81.241	79.052

Nota 7 Gerenciamento de riscos

1. Fatores de risco

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos aos riscos descritos a seguir, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas, ou seja, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1.1. Riscos Associados ao Setor Imobiliário

- (i) Não há garantia quanto ao desempenho do setor imobiliário, assim como não há certeza de que a performance de cada um dos ativos imobiliários siga o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que os ativos imobiliários acompanhem a atuação das demais empresas do seu setor, não há garantia de que o Fundo e os seus cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Nesses casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida/negativa;
- (ii) Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de oferta e demanda de bens imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, assim como restringir a possibilidade de aumento dos valores das negociações, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativos;
- (iii) Falta de liquidez no mercado imobiliário pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação/locação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio. Os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis. Além disso, suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- (iv) Retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis que, por sua vez, pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado;
- (v) Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos bens imóveis ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção, substituição de equipamentos e manutenção do imóvel;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (vi) Risco de sujeição dos ativos alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória que apresenta dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos ativos alvo;
- (vii) Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

1.2 Riscos Relacionados ao Investimento em FII

- (i) 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 terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo;
- (ii) os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos ativos alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos integrante da carteira do Fundo;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii) risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes do Fundo cujo perfil de maturação é de longo prazo. Em virtude disso, o administrador do Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o administrador a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado.
- (iv) risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos alvo, o que poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços dos ativos alvo em condições favoráveis, gerando, por sua vez, uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas;
- (v) O valor de mercado dos ativos alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas;
- (vi) Durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo ter despesas extraordinárias e eventuais perdas patrimoniais, não estando limitadas ao valor do Capital Subscrito pelos cotistas. Em razão da natureza condominial do Fundo, os cotistas são responsáveis por suprir os recursos necessários para reverter um eventual patrimônio líquido negativo. Em qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas;
- (vii) O risco de mercado a que se sujeitam as operações realizadas pelo Fundo caracterizam-se primordialmente, mas não se limitam: (a) pela possibilidade de flutuações nos preços dos ativos que integram ou que vierem a integrar a carteira do Fundo, o que reflete diretamente no valor das cotas do Fundo, sendo que os recursos aplicados pelos cotistas podem valorizar-se ou sofrer depreciação de preços e cotações de mercado no período entre o investimento realizado e o resgate de cotas; (b) pela iminência ou ocorrência de alterações, isoladas ou simultâneas, de condições econômicas, políticas, financeiras, legais, fiscais e regulatórias que podem causar oscilações significativas no mercado, bem como afetar adversamente o preço dos ativos e também, níveis de locação; (c) pelas oscilações das taxas de juros e alterações na avaliação de crédito, pelos agentes de mercado, dos emissores ou garantidores que podem afetar adversamente o preço dos respectivos ativos da carteira;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (viii) O risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como incerteza quanto ao desempenho dos ativos alvos, podem ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas;
- (ix) A carteira poderá estar concentrada em determinados valores mobiliários, observados os limites de concentração descritos no Regulamento, tomando os riscos dos investimentos diretamente relacionados ao desempenho de tais emissores, não havendo garantia quanto ao desempenho dos mesmos e não podendo a Administradora e o Gestor serem responsabilizados por qualquer depreciação da carteira, ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas, salvo em casos de comprovada má-fé ou manifesta negligência;
- (x) Não há como garantir que as regras atualmente aplicáveis ao Fundo e aos cotistas permanecerão vigentes. A eventual interferência do Governo e órgãos reguladores no mercado como a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Conselho Monetário Nacional, o Banco Central do Brasil e demais instituições podem impactar os preços dos ativos. Mudanças nas regulamentações ou legislações aplicáveis a fundos de investimentos e ao setor das Companhias Alvo, inclusive tributárias, podem impactar nos preços dos ativos, na capacidade dos cotistas em realizar investimentos e nos resultados das posições assumidas pelo Fundo, e, por sua vez, nos valores patrimoniais, de cotas e nas modalidades operacionais integrantes da carteira do Fundo;
- (xi) Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas; e (iii) na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas terem a sua participação no capital do Fundo diluída;
- (xii) Outros riscos ocorridos por motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, modificação nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, alterações políticas, ambientais, econômicas e fiscais, os quais, se materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Gestão dos Riscos

A concretização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão ocasionar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. embora a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Os riscos descritos não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3. Risco regulatório

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2024, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 8 Emissões e resgates de cotas

Emissão - Por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, observado o regime da Instrução CVM nº 400 ou Instrução CVM nº 476, sempre que a distribuição de cotas anterior esteja totalmente subscrita ou cancelada, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

Resgate – De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 6º da Instrução CVM nº 175, as recompras que visem a aquisição de parte ou da totalidade das cotas de classes de cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação. Observadas as disposições constantes no Regulamento do Fundo, as cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela B3 e ou mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo certo que as cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM.

Não houve emissão e/ou amortização de cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 4 em 2023).

Nota 9 Serviços de custódia e controladoria

Os serviços de controladoria e custódia são prestados pela Administradora, BRB-Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

As operações com títulos públicos federais são custodiadas no SELIC e as cotas dos fundos de investimento estão custodiadas na CETIP.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apurado a título de despesa com taxa de custódia CETIP o montante de R\$ 18 (R\$ 18 em 2023).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 10 Remuneração da administradora

A Taxa de Administração do Fundo é o valor equivalente a 0,50% ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração").

Não há cobrança de taxa de ingresso ou de saída.

No exercício, foi apurada a importância de R\$ 397 (R\$ 389 em 2023) a título de despesa com taxa de administração, e a totalidade desse valor ficou provisionado na carteira do fundo sem repasse à Administradora. A BRB DTVM, no uso de suas atribuições como Administradora do Fundo, deliberou pelo adiamento do pagamento da taxa de administração com o efetivo pagamento pelo fundo quando esse apresentar fluxo de caixa via contratos de aluguel, sem que configure para a BRB DTVM uma renúncia de receita e no intuito dos cotistas não diminuir ou zerar a taxa de administração.

Nota 11 Política de distribuição de resultados

a) A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

b) O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado na data de 30 de junho e na data de 31 de dezembro de cada ano ("Balanço Semestral"). Os rendimentos do Fundo serão distribuídos semestralmente até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento do Balanço Semestral. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento de cada Balanço Semestral.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Distribuição de rendimentos Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 <i>(Em milhares de Reais)</i>			
Distribuição de rendimentos	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		964	81
Valorização/desvalorização a preço de mercado - renda fixa		139	255
Valorização/desvalorização a preço de mercado - imóvel		(2.189)	(1.590)
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)		1.786	1.403
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)		699	148
Rendimentos apropriados		-	-
Rendimentos a distribuir		-	-
Aprovação da não distribuição aos cotistas (a) (b)		-	-
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)		-	-

Nota 12 Alterações no regulamento

Em 22/07/2024, foi alterado o regulamento do fundo para atender ao Ofício Circular da B3, aprovar a alteração do artigo 7.1.8 e exclusão do termo “Balcão Organizado” no regulamento, a fim de estabelecer que a negociação das cotas ocorra em mercado de bolsa, conforme Ofício **B3/SCF** – 1191/2023.

Em 22/11/2024, foi realizada a assembleia para deliberar sobre a proposta do cotista FundoPrev Civil, CNPJ nº 17.236.133/0001-64, em convocar a Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas apresentem propostas de empresas para prestação de serviço de GESTÃO ao FII SIA Corporate, com o objetivo de viabilizar novas estratégias para os ativos do Fundo. Após prorrogar a assembleia para os dias 06.12.2024 e 12.12.2024, para apresentação de propostas e contrapropostas dentre as duas empresas (Graphen e Kinea), que indicadas pelos cotistas. Na assembleia do dia 21/01/2025, foi aprovada com 36,70% das cotas emitidas, a contratação da empresa GRAPHEN para a prestação de serviços de Gestão ao Fundo Imobiliário SIA Corporate, contra 32,70% a favor da empresa KINEA, nos termos da contraproposta aprovada.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 13 Divulgação de informações

A Administradora obriga-se a divulgar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) Mensalmente, o Informe Mensal, previsto no Suplemento I da Resolução CVM n.º 175/2022;
- (b) Trimestralmente, o Informe Trimestral, cujo conteúdo reflete Suplemento J da Resolução CVM n.º 175/2022;
- (c) Anualmente:
 - (i) Demonstrações Contábeis Auditadas;
 - (ii) Relatório do auditor independente; e
 - (iii) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175/2022;

A publicação das informações acima será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (<http://www.brb.com.br>) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como será enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

Nota 14 Legislação tributária

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Nota 15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n.º 516/2011, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras relacionados aos fundos de investimento administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, tal como o fato de que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais no período.

Nota 16 Partes relacionadas

No exercício não foram efetuadas transações com a Administradora ou partes a ela relacionadas.

Nota 17 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedade para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Ativos	2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1		Nível 3
Propriedade de investimento	-		81.241
Cotas de fundo de investimento	1.238		-
Caixa e Equivalente de Caixa	60		-
Total do Ativo	1.298		81.241

Ativos	2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1		Nível 3
Propriedade de investimento	-		79.052
Cotas de fundo de investimento	2.103		-
Caixa e Equivalente de Caixa	38		-
Total do Ativo	2.141		79.052

Nota 18 Informações adicionais

O Fundo é administrado pela BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, tendo como diretor responsável pelo Fundo o Sr. Emerson Vasconcelos Rizza e a responsabilidade pela contabilidade do Fundo é do Sr. Bruno Vitor Moraes Martins, inscrito no CRC/DF Nº 024664/O-5.

a) Contexto econômico

De acordo com o índice Fipe Zap, o setor imobiliário em Brasília registrou uma queda de 1,50% na variação acumulada em 12 meses da venda de imóveis na região do Distrito Federal. Em relação à locação de imóveis na mesma região, segundo o Índice FipeZAP registrou uma valorização para locação comercial 7,62% no acumulado de 2024, incremento maior que capitais como Florianópolis (5,11%) e São Paulo (7,13%) e menor do a variação observada no Rio de Janeiro (9,05%) e Belo Horizonte, (8,47%).

Dada as características do imóvel e da região na qual se encontra, a vacância das salas que compõem o imóvel pertencente ao fundo foi um desafio no ciclo de 2024, apesar dos melhores esforços da Administradora do fundo e da assessoria imobiliária OPERANDI, não obteve sucesso em trazer novos clientes para locação das salas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 21 de janeiro de 2025 os cotistas do fundo aprovaram a contratação da Graphen Investimentos para a prestação do serviço de gestão. A escolha veio da maioria dos cotistas presentes na Assembleia Geral Extraordinária iniciada em 07 de novembro de 2024 após ampla discussão e em janeiro de 2025 aprovaram a contratação da empresa supracitada para a prestação do serviço ao fundo, a proposta inclui a vinculação do pagamento da taxa de gestão ao sucesso do prestador em trazer novos locatários. Atualmente, o processo encontra-se no estágio de elaboração do contrato do trabalho de Gestão pela empresa Graphen.

Nota 19 Outros Informações

A **Resolução CVM 175**, de 2022, foi alterada pela **Resolução CVM 200**, de 2024, que prorrogou os prazos para adaptação às novas regulamentações. Foi estabelecido o prazo final para a adaptação de todos os fundos à Resolução CVM 175 sendo estendido de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025. Algumas disposições específicas da Resolução CVM 175 terão suas datas de vigência ajustadas. Essas mudanças foram feitas para ajudar os fundos de investimento a se adaptarem melhor às novas regulamentações, considerando os desafios operacionais e a complexidade da resolução.

Nota 20 Eventos subsequente

Em complemento à AGE iniciada no dia 22/11/2024, concluída a votação que se seguiu, os cotistas aprovaram a contratação da empresa Graphen Investimentos S/A para prestação de serviços de gestão do Fundo, conforme ata emitida em 21/01/2025.

Emerson Vasconcelos Rizza

Diretor de Administração de Recursos
de Terceiros

Bruno Vitor Morais Martins

Contador CRC/DF Nº 024664/O-5
CPF: 012.203.211-09

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ: 17.311.079/0001-74

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Anexo 1 - Rentabilidade e evolução da cota (não auditado)

Data	Valor da Cota R\$	Rentabilidade em %		Patrimônio Médio Mensal
		Fundo		
		Mensal	Acumulada (*)	
dez/23	55,838108	-	-	78.950
jan/24	55,810429	-0,05%	-0,05%	79.831
fev/24	55,791182	-0,03%	-0,08%	79.765
mar/24	55,734995	-0,10%	-0,18%	79.717
abr/24	55,592205	-0,26%	-0,44%	79.646
mai/24	55,165463	-0,77%	-1,20%	79.035
jun/24	55,159994	-0,01%	-1,21%	78.877
jul/24	55,129964	-0,05%	-1,27%	78.842
ago/24	55,075497	-0,10%	-1,37%	78.778
set/24	55,072692	-0,01%	-1,37%	78.755
out/24	55,034896	-0,07%	-1,44%	78.714
nov/24	55,016797	-0,03%	-1,47%	78.666
dez/24	56,512199	2,72%	1,21%	78.940

(*) Percentual acumulado desde a data de 01/01/2024 até a data de 31/12/2024

Patrimônio líquido médio do fundo de 01/01/2023 a 31/12/2023	79.220
Patrimônio líquido médio do fundo de 01/01/2024 a 31/12/2024	79.131

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.