JORNAL DIARIO DO ACIONISTA LTDA:26530904000112 Assinado de forma digital por JORNAL DIARIO DO ACIONISTA LTDA:26530904000112 Dados: 2025.03.29 07:26:10 -03'00'

XX DE NOVEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 03.538.833/0001-07

RELATÓRIO DA ADMINSTRAÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - Senhores Acionistas: A Administração da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A., submete à apreciação de V.S.as, as Demonstrações Contábeis acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. **Negócios realizados -** A Companhia recebeu de clientes pela locação de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro 2024 à quantia bruta de R$11.380 (R$8.529 em 31/12/23). Estas contas a receber estão representadas pelo valor de realização. Estes aluguéis são corrigidos pelos índices contratuais, acrescidos de juros de 12% ao ano. O total de receitas líquidas no exercício foi de R$10.972 (R$8.229 em 31/12/23). **Política de re-investimento de lucro e distribuição de dividendos -** A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro do exercício, e ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. **Divulgação de Informações Sobre Serviços de Não Auditoria Independente -** Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, que trata da prestação de outros serviços pelos nossos auditores independentes - BKR - Lopes, Machado Auditores, informamos que não há outros serviços prestados pelos mesmos a XX de Novembro Investimentos e Participações S.A. Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2025. XX de Novembro Investimentos e Participações S.A.

Balanço Patrimonial - Em 31/12/2024 e 2023 *(Em milhares de reais)*

Ativo	Nota	2024	2023
Circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.673	2.783
Contas a receber por locação	5	780	1.141
Tributos a recuperar	6	37	2
		3.490	**3.926**
Não circulante:			
Depósitos judiciais	7	697	668
Investimentos	8	6	-
Propriedades para investimento	9	20.536	18.706
		21.239	**19.374**
		24.729	**23.300**

Passivo e Patrimonio Líquido	Nota	2024	2023
Circulante:			
Tributos a recolher	11	293	241
Dividendos a pagar	12.b	374	176
Contas a pagar		215	159
		882	**576**
Patrimônio líquido:			
Capital social	12.a	18.497	18.497
Reservas de lucros		5.350	4.227
		23.847	**22.724**
		24.729	**23.300**

Demonstração do Resultado - Exercícios Findos em 31/12/2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	2024	2023
Receita líquida	13	10.972	8.229
Custo na locação de imóveis	14	(3.340)	(3.762)
Lucro bruto		**7.632**	**4.467**
Receitas (despesas) operacionais			
Gerais e administrativas	15	(911)	(1.347)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		(809)	(1.230)
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa		255	1.567
Outras despesas operacionais		(10)	(95)
Outras receitas operacionais		18	210
Resultado antes do resultado financeiro		**6.175**	**3.572**
Resultado Financeiro			
Receitas financeiras	16	310	561
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		6.485	4.133
Imposto de renda e contribuição social	17	(1.288)	(1.028)
Lucro líquido do exercício		**5.197**	**3.105**
Lucro líquido por ação - básico	12.c	**0,01152**	**0,00688**
Quantidade média ponderada de ações	12.c	**451.303**	**451.303**

Demonstração do Resultado Abrangente
Exercícios Findos em 31/12/2024 e 2023 *(Em milhares de reais)*

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	5.197	3.105
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	**5.197**	**3.105**

Demonstração dos Fluxos de Caixa
Exercícios Findos em 31/12/2024 e 2023 *(Em milhares de reais)*

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	6.485	4.133
Ajustes sobre o lucro líquido do exercício:		
Depreciação de propriedade para investimentos	2.430	2.316
Provisão para crédito de liquidação duvidosa de locação	554	(337)
Lucro do exercício ajustado	**9.469**	**6.112**
Variação nos ativos e passivos:		
Contas a receber por locação	(193)	(664)
Tributos a recuperar	(35)	-
Depósitos judiciais	(29)	(154)
Investimentos	(6)	-
Estoque	-	195
Tributos a recolher	52	5
Dividendos a Pagar	198	161
Contas a pagar	56	(66)
Recursos provenientes das atividades operacionais	**9.512**	**5.589**
Imposto de renda e contribuição social pagos	**(1.288)**	**(1.028)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	(4.260)	-
Recursos consumidos nas atividades de Investimento	**(4.260)**	**-**
Fluxo de Caixa das Atividades Financiamento		
Redução de capital	-	(3.000)
Distribuição de dividendos com reservas de lucros	-	(1.011)
Distribuição de dividendos	(4.074)	(2.461)
Recursos consumidos nas atividades de financiamento	**(4.074)**	**(6.472)**
Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(110)**	**(1.911)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	2.783	4.694
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	2.673	2.783
Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(110)**	**(1.911)**

Demonstração do Valor Adicionado
Exercícios Findos em 31/12/2024 e 2023 *(Em milhares de reais)*

Receitas	2024	2023
Receita de locação de unidades imobiliárias	11.380	8.278
Receita de venda de unidade imobiliária	-	251
	11.380	**8.529**
Insumos adquiridos de terceiros		
Impostos sobre venda	(408)	(299)
Custo de imóveis	(909)	(1.447)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(911)	(1.347)
Valor adicionado bruto	**9.152**	**5.436**
Retenções		
Depreciação	(2.431)	(2.316)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	**6.721**	**3.120**
Valor adicionado recebido em transferência		
Receita de aplicações financeiras	310	561
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(809)	(1.230)
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	255	1.567
Outras despesas operacionais	(10)	(95)
Outras receitas operacionais	18	210
Valor adicionado total a distribuir	**6.485**	**4.133**
Distribuição do valor adicionado	**6.485**	**4.133**
Impostos, taxas e contribuições	1.288	1.028
Federais	1.288	1.028
Remuneração de Capitais Proprios	5.197	3.105
Dividendos propostos	374	176
Dividendos pagos	3.700	2.300
Lucro retido	1.123	629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercícios Findos em 31/12/2024 e 2023 *(Em milhares de reais)*

	Capital social	Reserva de lucros: Reserva legal	Reserva de lucros: Retenção de lucros	Resultados acumulados	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2023	**20.525**	**4.570**	**1.011**	**-**	**26.106**
Aumento de capital	972	(972)	-	-	-
Redução de capital	(3.000)	-	-	-	(3.000)
Distribuição de dividendos	-	-	(1.011)	-	(1.011)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.105	3.105
Destinações:					
Antecipação de dividendos	-	-	-	(2.300)	(2.300)
Constituição da reserva de lucros	-	101	528	(629)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(176)	(176)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**18.497**	**3.699**	**528**	**-**	**22.724**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	5.197	5.197
Destinações:					
Antecipação de dividendos	-	-	-	(3.700)	(3.700)
Constituição da reserva de lucros	-	-	1.123	(1.123)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(374)	(374)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**18.497**	**3.699**	**1.651**	**-**	**23.847**

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis - Em 31/12/2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 - Contexto Operacional: A XX de Novembro Investimentos e Participações S.A. (Companhia), empresa de capital aberto com sede na cidade do Rio de Janeiro, tem por objeto social: (i) a administração de imóveis próprios, (ii) a incorporação imobiliária, a locação de bens e a gestão patrimonial, (iii) participação no capital de outras sociedades e em fundos de investimentos regularmente constituídos. A Companhia desenvolveu o empreendimento denominado "Centro Empresarial Professor Mário Henrique Simonsen", localizado na Avenida das Américas 3.434, Barra da Tijuca, na cidade do Estado do Rio de Janeiro, que se encontra totalmente construído e pode ser assim demonstrado:

	2024 Quantidade	2024 Total de m2	2023 Quantidade	2023 Total de m2
Unidades construídas	427	99.077,04	427	99.077,04
Entregues em dação do terreno	105	33.029,96	105	33.029,96
Unidades vendidas	237	38.953,94	237	38.953,94
Unidades para aluguel	85	27.178,44	85	27.178,44
Total	**854**	**198.239,38**	**854**	**198.239,38**

2 - Apresentação das Demonstrações Contábeis: 2.1. Base de preparação e apresentação das Demonstrações Contábeis - a) Declaração de conformidade - As Demonstrações Contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas previstas na legislação societária brasileira, nos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e Resoluções emitidas pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade. As Demonstrações Contábeis da Companhia estão sendo apresentadas conforme orientação técnica OCPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A Administração confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das Demonstrações Contábeis e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão. A emissão das Demonstrações Contábeis foi aprovada pela Administração em 12 de fevereiro de 2025. **b) Base de mensuração -** As Demonstrações Contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros que são mensurados pelo valor justo. **c) Moeda funcional e de apresentação -** As Demonstrações Contábeis foram preparadas e estão apresentadas em Real (R$), que é a moeda do principal ambiente econômico onde a Companhia opera ("moeda funcional"). **d) Uso de estimativas e julgamentos -** A elaboração das Demonstrações Contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações anuais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos anualmente. Não houve alterações nas premissas e políticas contábeis em relação às informações anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2023. **2.2. Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidas recentemente -** Não houve alterações significativas, para essas Demonstrações Contábeis, nos Pronunciamentos e Interpretações Contábeis em relação aos divulgados nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2023. **3 - Principais Práticas Contábeis:** As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas Demonstrações Contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados. **a) Apuração do resultado -** O resultado é apurado pelo regime de competência. **b) Instrumentos financeiros - *(i) Ativos financeiros não derivativos -*** A Companhia reconhece os ativos financeiros inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. ***Caixa e equivalentes de caixa -*** Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de até 90 (noventa) dias a partir da data da contratação. Os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizadas na gestão das obrigações de curto prazo. A Companhia possui classificado em caixa e equivalentes de caixa saldos em conta corrente bancária e aplicações financeiras. ***(ii) Passivos financeiros não derivativos -*** Os passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia classifica os passivos financeiros não derivativos a valor justo por meio do resultado. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos. ***(iii) Instrumentos financeiros derivativos -*** A Companhia não opera com instrumentos financeiros derivativos. De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não efetua operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo. ***(iv) Hierarquia de valor justo -*** A Companhia aplica a hierarquia do valor justo introduzida pelo CPC 40 Instrumentos Financeiros: Evidenciação para todos os itens mensurados ao valo justo. A hierarquia concede prioridade máxima aos inputs do Nível 1 e prioridade mínima aos inputs do Nível 3. As premissas de cada nível seguem abaixo: Nível 1: são preços cotados, não ajustados, em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos, que a entidade pode acessar na data de mensuração. Nível 2: são aqueles que não são preços cotados incluídos no Nível 1 e que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente. Nível 3: são inputs baseados em dados não-observáveis. **c) Contas a receber por locação -** Representam direitos a receber de clientes pela locação de unidades imobiliárias, sujeitos à atualização monetária de acordo com os índices de correções contratuais, e pela locação de imóveis. Estas contas a receber estão representadas pelo valor de realização na data do balanço. A partir do início de vigência do IFRS 09 / CPC 48 a Companhia adotou a metodologia de perda esperada para seus recebíveis que segue a metodologia abaixo: **Determinação dos estágios e definição de inadimplência** - A abordagem de estágios da provisão para perdas esperadas, conforme IFRS 9/CPC 48, é baseada na mudança na qualidade do valor a receber dos ativos financeiros da Companhia. Sendo assim, todos os valores a receber de aluguéis de clientes adimplentes são inicialmente classificados no estágio 1, com "*aging*" de largada de 0,93%. Para ativos classificados neste estágio, a provisão para perdas esperadas é calculada para um montante igual a perdas esperadas. Caso haja inadimplência destes clientes, são migrados do estágio 1 para o estágio 2, e para isso, a Companhia utilizará o critério: **Valores a receber vencidos há mais de 30 dias:** Para clientes com histórico de inadimplência ou com renegociação de dívida, todas as parcelas vencidas serão 100% provisionadas. Já para os clientes sem renegociação de dívida as parcelas vencidas serão provisionadas de acordo com a tabela abaixo:

AGING	% DE PROVISÃO
Largada	0,93%
1 A 30	6,58%
31 A 60	35,30%
61 A 90	52,93%
91 A 120	69,19%
121 A 150	84,75%
151 A 180	92,56%
> 180	100,00%

Para que uma operação migre do estágio 2 para o estágio 1, basta que seu *"aging"* seja revisado para um nível acima (melhor) ao determinado como limite para migração ao estágio 2. **d) Estoques de imóveis a comercializar -** Os estoques de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis. Sendo anualmente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. A companhia contrata empresa especializada para a mensuração do valor justo. A companhia contrata empresa especializada para a mensuração do valor justo. **e) Depósitos judiciais -** Os depósitos judiciais são realizados para dar curso a discussões judiciais e estão sendo atualizados monetariamente. São apresentados no ativo na expectativa de que ocorram desfecho favorável das questões para a Companhia. **f) Propriedades para investimento -** Os imóveis classificados como propriedades para investimento são registrados pelo valor de custo, sendo anualmente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. A Companhia contrata empresa especializada para a mensuração do valor justo. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. **g) Redução ao valor recuperável - ativos não financeiros -** Uma provisão para ajuste ao valor de recuperabilidade do custo do bem (*"impairment"*) é requerida quando o valor registrado na contabilidade é superior à geração de caixa futura do referido bem. A Companhia não registrou qualquer redução ao valor recuperável por não terem identificado indicadores de que os ativos não irão gerar fluxos de caixa futuros superiores ao valor registrado. **h) Passivos circulantes -** São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas. **i) Imposto de renda e contribuição social -** São calculados e registrados com base nas alíquotas e critérios fiscais vigentes na data de elaboração das Demonstrações Contábeis. A Companhia adota o regime de apuração pelo lucro presumido, resultante da aplicação do percentual de presunção de lucro de 32% sobre a receita bruta de locação e 8% sobre a receita de vendas de imóveis auferida no período, onde o imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10%, sobre a parcela que exceder a R$240 no ano. A contribuição social sobre o lucro líquido é calculada com base no resultante da aplicação do percentual de presunção de lucro de 32% sobre a receita de locação e 12% sobre a receita de vendas, com base na alíquota de 9%. **j) Ativos e Passivos contingentes -** Os ativos contingentes são avaliados pelos consultores jurídicos da Companhia como ganho prováveis e são apenas divulgadas. Os passivos contingentes, são provisionados quando as perdas forem avaliadas, pelos consultores jurídicos da Companhia, como prováveis e os montantes envolvidos possam ser mensuráveis com segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgadas em nota explicativa. **k) Reconhecimento das receitas -** A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber de seus clientes por conta das vendas e locação das unidades imobiliárias. A Companhia reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança e (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a Companhia. **l) Resultado básico por ação -** O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do resultado do período pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação. **m) Dividendos a pagar -** A distribuição de resultados para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis da Companhia ao final do exercício, quando assim deliberado pelos acionistas. **n) Demonstração do valor Adicionado -** A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado, aplicáveis à companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das Demonstrações Contábeis. **o) Demonstração dos Fluxos de Caixa -** As Demonstrações dos Fluxos de Caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2).

4 - Caixa e Equivalentes de Caixa	2024	2023
Depósitos bancários	1	1
Aplicações financeiras (a)	2.672	2.782
	2.673	**2.783**

(a) As aplicações financeiras de curto prazo são constituídas de quotas de fundos de investimentos de renda fixa, mantidos em instituições de primeira linha, prontamente conversíveis em caixa. No período, a remuneração média foi de 94,27% do CDI (101,85% em 31 de dezembro de 2023). A seguir está apresentada a composição da carteira de aplicações financeiras:

Fundo	Nível	Administradora	2024 Quant. de cotas	2024 Valor	2023 Quant. de cotas	2023 Valor
Opportunity Top DI	1	BNY Mellon	5.587,34	38	5.587,34	34
Itaú Soberano Simples FICFI	1	Itaú Unibanco S.A	35.343,40	2.530	42.313,85	2.735
Itaú Top DI FICFI Ref	1	Itaú Unibanco S.A.	14.315,69	104	2.146,52	13
				2.672		**2.782**

5 - Contas a Receber por Locação	2024	2023
Contas a receber por locação de imóveis	2.921	2.728
(-) Perda estimada com devedores duvidosos de locação (i)	(2.141)	(1.587)
	780	**1.141**

(i) A Companhia constitui provisão para perda sobre o saldo total a receber de clientes referente a aluguel, conforme critério nota nº 3 c, que tenham parcelas vencidas há mais de um ano e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato de aluguel da unidade imobiliária. Em 31 de dezembro de 2024, a provisão para perda esperada, totaliza o montante de R$2.141, representando 73,29% sobre o total das contas a receber de aluguéis. (R$1.587 e 58,17% em 2023).

6 - Tributos a recuperar	2024	2023
IRPJ 2024	35	-
Crédito tributário	2	2
	37	**2**

7 - Depósitos Judiciais: A Companhia apurou créditos tributários relativos a períodos anteriores, tendo apresentado as declarações de compensação para utilização desses créditos na quitação de débitos fiscais no valor total de R$1.011. Em despacho decisório a Delegacia da Receita Federal do Brasil decidiu pela não homologação dessas compensações. Com base na opinião dos assessores jurídicos da Companhia foram apresentadas manifestações de inconformidades e avaliada a chance de perda como possível. A Companhia efetuou depósito judicial no valor histórico de R$262, que atualizados até 31 de dezembro de 2024 perfazem o valor de R$697 (R$ 668 em 31 de dezembro de 2023). **8 - Investimentos:** A Companhia adquiriu em 2024 cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, que estão contabilizados a custo.

Fundo	2024	2023
Dovel FII	1	-
OPP FII	3	-
BRIX FII	1	-
OPP Balassiano FII	1	-
	6	**-**

9 - Propriedades para Investimento: As propriedades para investimento estão representadas por 85 unidades do empreendimento imobiliário, objeto da Companhia, e são mantidas para auferir rendas de locação e/ou valorização do capital, conforme demonstrado abaixo:

	Taxa depreciação (% a.a.)	2024	2023
Imóveis alugados (*)		62.157	57.897
Depreciação acumulada	4%	(41.621)	(39.191)
		20.536	**18.706**

(*) Representados por 71 unidades do empreendimento que estão alugadas, da seguinte forma:

	2024 Total de m2	2024 Quantidade	2023 Total de m2	2023 Quantidade
Bloco 02	6.838,14	18	6.538,14	18
Bloco 04	1.603,00	16	1.603,00	16
Bloco 07	19.037,30	51	19.037,30	51
	27.178,44	**85**	**27.178,44**	**85**

Conforme requerido pelo CPC 28, apresentamos a seguir o valor justo das propriedades para investimentos:

	Valor do Imóvel	Ganho	Valor Justo
Bloco 2	24.686	14	24.700
Bloco 4	4.223	(83)	4.140
Bloco 7	70.968	162	71.130
	99.877	**93**	**99.970**

O método utilizado na determinação do valor justo das propriedades para investimento (imóveis), empregado pela Colliers Technical Services Ltda. – empresa especializada com atuação em todo o território nacional – foi o comparativo, através do qual o valor justo é obtido pela comparação de dados do mercado, relativos a outros imóveis que guardem similaridade com os imóveis ora apresentados, através de transações recentes ocorridas na região dos imóveis, ofertas disponíveis no mercado, bem como contratos com operadores do mercado e ponderados de acordo com a norma de avaliação vigente NBR 14653 – Parte 1 – Procedimento gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos. Os imóveis foram avaliados na suposição de que sejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor. O Laudo foi realizado com data de outubro/2024. **10 - Contingências Ativas não Provisionadas:** Os processos contingentes avaliados como provável as chances de ganho pelos assessores jurídicos e a Administração não são reconhecidos contabilmente e totalizaram R$911. Os processos com essa classificação são: I. Execução da dívida referente às parcelas para aquisição das unidades, totaliza o valor de R$681. II. Execução das parcelas da transação extrajudicial firmada para quitação de dívida de aluguéis e encargos locatícios, totaliza o valor de R$230.

11 - Tributos a Recolher	2024	2023
IRPJ	176	149
CSLL	83	68
PIS s/ faturamento	6	4
COFINS s/ faturamento	27	19
PIS/COFINS/CSLL retidos	1	1
	293	**241**

12 - Patrimônio Líquido: a) Capital social - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 451.303.226 (quatrocentos e cinquenta e um milhões, trezentos e três mil, duzentos e vinte e seis) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. Em 28 de abril de 2023, conforme Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no montante de R$465, passando o mesmo de R$20.525 para R$20.990, sem alteração da quantidade de ações da Companhia. Em 24 de maio de 2023, conforme Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução de capital social da Companhia no montante de R$3.000, passando o mesmo de R$20.990 para R$17.990, sem a redução da quantidade de ações da Companhia. Em 19 de dezembro de 2023, conforme Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no montante de R$507, com o saldo excedente de reserva legal passando o mesmo de R$20.990 para R$18.497, sem alteração da quantidade de ações da Companhia. **b) Dividendos -** De acordo com o Estatuto da Companhia, o lucro líquido tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado e (ii) 25% do saldo remanescente para o pagamento de dividendos obrigatórios. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os dividendos foram calculados da seguinte forma:

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	5.197	3.105
Reserva legal (5% - limitada a 20% do capital social) (*)	-	101
Base de cálculo dos dividendos	5.197	3.004
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	(374)	(176)
Dividendos antecipados	(3.700)	(2.300)
Reserva de retenção de lucros	(1.123)	(528)

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 19 de dezembro 2023, foi aprovada o pagamento de dividendos no montante de R$2.300, à título de antecipação do resultado da Companhia no exercício de 2023. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de novembro 2024, foi aprovada o pagamento de dividendos no montante de R$3.700, à título de antecipação do resultado da Companhia no exercício de 2024. **c) Lucro líquido por ação - básico** - Conforme requerido pela CPC 41 (Resultado por ação), foram reconciliados o Lucro e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o lucro por ação básico e diluído:

	Lucro líquido do exercício	Quantidade de ações	Resultado por ação (em R$)
31/12/2023	3.105	451.303	0,00688
31/12/2024	5.197	451.303	0,01152

13 - Receita Líquida	2024	2023
Receitas:		
Locação de unidades imobiliárias	11.380	8.278
Venda de unidades imobiliárias	-	251
Deduções:		
PIS e COFINS	(408)	(300)
Receita líquida	**10.972**	**8.229**

14 - Custo na Locação de Imóveis	2024	2023
Depreciação	(2.430)	(2.316)
Condomínio	(883)	(1.227)
Seguro de imóveis	(13)	(13)
Custos indiretos	(14)	(206)
	(3.340)	**(3.762)**

15 - Despesas Gerais e Administrativas	2024	2023
IPTU, ITR e Habite-se	(297)	(430)
Consultoria jurídica	(58)	(363)
Consultoria financeira	(149)	(187)
Taxa de ocupação	(250)	(118)
Taxa de fiscalização	(19)	(19)
Tributos e taxas estaduais	(2)	(44)
Auditoria externa	(86)	(86)
Publicações, propagandas e patrocínios	(28)	(29)
Despesas judiciais e cartorários	(3)	(14)
Comissão e corretagem	(2)	(7)
Serviços financeiros	(17)	(18)
Outras despesas administrativas	-	(32)
	(911)	**(1.347)**

continua...

JORNAL DIARIO DO ACIONISTA LTDA:26530904000112 Assinado de forma digital por JORNAL DIARIO DO ACIONISTA LTDA:26530904000112 Dados: 2025.03.29 07:26:28 -03'00'

continuação...

XX DE NOVEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 03.538.833/0001-07

16 - Receitas Financeiras

	2024	2023
Juros e variação monetária	2	1
Depósito judicial	31	35
Rendimentos em aplicações financeiras	277	525
	310	**561**

17 - Imposto de Renda e Contribuição Social: A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social encontra-se resumida a seguir, conforme critério definido na nota explicativa nº 3 (i):

	2024	2023
Receita com locação de unidades imobiliárias	11.187	8.197
Demais receitas	584	594
(-) Exclusões	(305)	(68)
Base de cálculo da CSLL (32% - 9%)	3.859	3.101
CSLL devida	347	279
Base de cálculo do IRPJ (32% - 8%)	3.859	3.101
IRPJ devido	941	749
Total IRPJ e CSLL	1.288	1.028

18 - Estrutura do Gerenciamento de Risco: A Administração da Companhia tem responsabilidade global pelo estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco. As políticas de gerenciamento de risco da Companhia são estabelecidas para identificar e analisar os riscos enfrentados pela Companhia, para definir limites e controles de riscos apropriados, e para monitorar riscos e aderência aos limites. ***Riscos de crédito -*** Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. A exposição máxima ao risco de crédito é representada pelos valores dos ativos financeiros reconhecidos no balanço patrimonial. No que tange as instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instrumentos financeiros de primeira linha, consideradas de baixo risco. ***Risco de liquidez -*** Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. ***Risco de juros e taxa de câmbio -*** A Companhia gerencia esse risco ponderando a contratação de taxas pós-fixadas e prefixadas. Essas contratações estão expostas ao risco de flutuações na taxa de juros em função da parte passiva das operações de dívidas referenciadas em CDI. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, indexados ao CDI, neutraliza parcialmente o risco de taxa de juros. ***Riscos Fiscais -*** As declarações de IRPJ apresentadas durante os cinco últimos anos estão sujeitas à revisão pelas autoridades fiscais. Outros impostos estão igualmente sujeitos à revisão e eventual tributação, variando em cada caso o prazo de prescrição. **Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros -** O CPC 40 (IFRS 7) estabelece que a entidade, deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumento financeiro. A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2024:

Operação	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I - deterioração de 25%	Cenário II - deterioração de 50%
Ativos				
Indexador	CDI	14,75%	11,06%	7,38%
Aplicações financeiras R$2.672 em 31/12/2024 (Nota nº 4)		394	296	197

19 - Cobertura de Seguros (não auditado): Foi realizada a contratação da apólice de seguros global referente a 2024/2023 da Axa Seguros S.A. dos imóveis em estoque e alugados, por intermédio da empresa Opportunity Métrica Ltda., que presta serviço de gestão patrimonial para a XX de Novembro Investimentos e Participações S.A.

DIRETORIA

Norberto Aguiar Tomaz — Itamar Benigno Filho

Contador: Marcelo Seixas Cavalcanti de Albuquerque - CRC-RJ 087065/O-8

Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e Acionistas da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A. - Rio de Janeiro - RJ - Opinião - Examinamos as demonstrações contábeis da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). **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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia 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 (PAA) 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. Determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório. **Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado - Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA -** Conforme descrito na nota explicativa n°4, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento no montante de R$2.672 mil, que representam, aproximadamente, 11% do total Ativo da Companhia. Essas cotas de fundos de investimentos são precificadas pelo administrador do fundo de acordo com a política de remuneração estabelecida no regulamento do fundo e registradas ao seu valor justo por meio do resultado. Consideramos a contabilização dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado como o principal assunto de auditoria. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria -** Realizamos o recálculo dos rendimentos auferidos sobre o respectivo ativo financeiro, bem como a verificação da existência dessas cotas pelo recebimento da confirmação independente junto à instituição financeira administradora do fundo de investimento. Também realizamos a leitura das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas nas notas nº3 (b) e nº4. Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria executados, consideramos adequadas as premissas aplicadas no reconhecimento, mensuração e adequada divulgação do valor justo sobre as contas de fundos de investimento, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **Propriedades para investimento - Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA -** Conforme descrito na nota explicativa n°9, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía propriedades para investimento no montante de R$20.536 mil, representando, aproximadamente, 83% do seu ativo total, registradas ao custo histórico de aquisição, depreciadas pela taxa de sua vida útil econômica definida pela administração com base em estudos internos. Adicionalmente, visando identificar eventos que possam caracterizar perda do valor do ativo *"impairment"*, a Companhia compara o valor do custo com o valor justo, em bases anuais, para checar existência ou não de indicativos de perda de valor, que requeressem a constituição de provisão para redução ao valor recuperável de ativos, conforme requerido pelo CPC 01. O valor justo é mensurado com base em dados de mercado, no pressuposto da alienação da unidade imobiliária, mediante laudo de avaliação elaborado por perito independente. Esse assunto foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, devido sua representatividade e à subjetividade e julgamento envolvidos na elaboração do valor justo, que considera premissas e comparabilidade de preços fundamentadas em cenários e dados de mercados específico. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria -** Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos o recálculo dos valores registrados a título de depreciação com base nas taxas divulgadas utilizadas pela Companhia e objeto de divulgação em nota explicativa, que levam em consideração a vida útil estimada para a propriedade para investimento. Os nossos procedimentos incluíram a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia sobre o assunto, incluídas nas notas nº3 (f) e nº9. Com base na abordagem, nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências de auditoria obtida, consideramos aceitáveis as premissas e a metodologia adotadas pela Administração quanto ao reconhecimento e mensuração do valor das propriedades para investimento, assim como as respectivas divulgações no contexto da elaboração das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **Outros assuntos - *Demonstração do valor adicionado -*** A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 (R1) - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. ***Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior -*** As demonstrações contábeis da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A., referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram por nós auditadas, cujo relatório datado de 07 de fevereiro de 2024, foi emitido sem modificação. **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório dos auditores -** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis -** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades dos auditores independentes 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 de uma 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 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. • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza significativa 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2025.

BKR - Lopes, Machado Auditores - CRC-RJ-2026/O-5
Independent Member of - BKR International

Mário Vieira Lopes — Contador - CRC-RJ - 060.611/O-0

Marcio Alves Gonçalves Marçal — Contador - CRC-RJ - 106.994/O-8