

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	11

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	23
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	24
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	25

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	451.303.226
Preferenciais	0
Total	451.303.226
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	24.285	24.729
1.01	Ativo Circulante	3.228	3.490
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.099	2.673
1.01.01.01	Depósitos Bancários	1	1
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	2.098	2.672
1.01.03	Contas a Receber	1.092	780
1.01.03.01	Clientes	1.092	780
1.01.03.01.02	Contas a Receber de locação de imóveis	2.738	2.921
1.01.03.01.03	(-) Perda estimada para devedores duvidosos de locação de imóveis	-1.646	-2.141
1.01.06	Tributos a Recuperar	37	37
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	37	37
1.02	Ativo Não Circulante	21.057	21.239
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.759	697
1.02.01.04	Contas a Receber	17	0
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	17	0
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	891	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	851	697
1.02.01.10.03	Outras Contas a Receber	851	697
1.02.02	Investimentos	19.298	20.542
1.02.02.01	Participações Societárias	6	6
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	6	6
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	19.292	20.536
1.02.02.02.01	Imóveis alugados	62.156	62.157
1.02.02.02.02	(-) Depreciação acumulada	-42.864	-41.621

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	24.285	24.729
2.01	Passivo Circulante	615	882
2.01.03	Obrigações Fiscais	443	293
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	443	293
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	394	259
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições sobre Serviços	49	34
2.01.05	Outras Obrigações	0	374
2.01.05.02	Outros	0	374
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	374
2.01.06	Provisões	172	215
2.01.06.02	Outras Provisões	172	215
2.01.06.02.20	Outros	172	215
2.03	Patrimônio Líquido	23.670	23.847
2.03.01	Capital Social Realizado	18.497	18.497
2.03.04	Reservas de Lucros	1.850	5.350
2.03.04.01	Reserva Legal	3.699	3.699
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.651	1.651
2.03.04.10	Dividendos pagos antecipadamente	-3.500	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.323	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.197	6.155	2.789	5.465
3.01.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	3.335	6.433	2.884	5.685
3.01.02	Deduções da Receita Bruta	-138	-278	-95	-220
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.372	-2.774	-861	-1.646
3.03	Resultado Bruto	1.825	3.381	1.928	3.819
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	141	606	-445	-775
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-500	-888	-245	-544
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	717	1.977	3	178
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-76	-483	-203	-409
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.966	3.987	1.483	3.044
3.06	Resultado Financeiro	130	223	65	160
3.06.01	Receitas Financeiras	130	223	65	160
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.096	4.210	1.548	3.204
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-446	-887	-298	-666
3.08.01	Corrente	-446	-887	-298	-666
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.650	3.323	1.250	2.538
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.650	3.323	1.250	2.538
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00366	0,00736	0,00277	0,00562

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	1.650	3.323	1.250	2.538
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.650	3.323	1.250	2.538

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.300	3.280
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.454	4.394
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	4.210	3.204
6.01.01.02	Depreciação	1.244	1.190
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.154	-1.114
6.01.02.02	Impostos e contribuições a recolher	150	78
6.01.02.04	Outras contas a pagar	-43	-17
6.01.02.05	Contas a receber por venda e locação de imóveis	-312	336
6.01.02.07	Outros créditos	-17	-55
6.01.02.10	Despesas Antecipadas	-891	-769
6.01.02.13	Depósito judicial	-154	-15
6.01.02.14	IRPJ e CSLL pagos	-887	-666
6.01.02.16	Investimentos	0	-6
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-3.770
6.02.01	Alienação de propriedades para investimentos	0	-3.770
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.874	0
6.03.04	Pagamento de dividendos	-374	0
6.03.05	Pagamento de dividendos antecipados	-3.500	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-574	-490
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.673	2.783
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.099	2.293

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	18.497	0	5.350	0	0	23.847
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	18.497	0	5.350	0	0	23.847
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.651	-1.849	0	-3.500
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.651	-1.849	0	-3.500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.323	0	3.323
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.323	0	3.323
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	18.497	0	3.699	1.474	0	23.670

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	18.497	0	4.227	0	0	22.724
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	18.497	0	4.227	0	0	22.724
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.538	0	2.538
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.538	0	2.538
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	18.497	0	4.227	2.538	0	25.262

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	7.008	5.685
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.433	5.685
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	575	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.251	-1.220
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-640	-456
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-611	-544
7.02.04	Outros	0	-220
7.02.04.01	Impostos sobre os créditos	0	-220
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.757	4.465
7.04	Retenções	-1.244	-1.190
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.244	-1.190
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.513	3.275
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.142	-71
7.06.02	Receitas Financeiras	223	160
7.06.03	Outros	919	-231
7.06.03.01	Outras receitas operacionais	1.402	178
7.06.03.02	Outras despesas operacionais	-483	-409
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	5.655	3.204
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	5.655	3.204
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.332	666
7.08.02.01	Federais	1.165	666
7.08.02.03	Municipais	1.167	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.323	2.538
7.08.04.02	Dividendos	1.849	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.474	2.538

Comentário do Desempenho**XX DE NOVENBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.****C.N.P.J. 03.538.833/0001-07****COMENTÁRIO DE DESEMPENHO****EM 30 DE JUNHO DE 2025**

Senhores Acionistas:

A Administração da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A., submete à apreciação de V.S.as, as informações contábeis intermediárias relativas ao trimestre findo em 30 de Junho de 2025.

Negócios realizados

A Companhia recebeu de clientes pela locação de imóveis no trimestre findo em 30 de junho de 2025 à quantia bruta de R\$6.433 (R\$5.685 em 30/06/2024). 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 trimestre foi de R\$6.155 (R\$5.465 em 30/06/2024).

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 – Grant Thornton Auditores Independentes, informamos que não há outros serviços prestados pelos mesmos a XX de Novembro Investimentos e Participações S.A.

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2025.

Notas Explicativas

XX DE NOVENBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas Explicativas às Informações Contábeis Intermediárias

Em 30 de junho de 2025, em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2024

(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:

	30/06/2025 e em 31/12/2024	
	Quantidade	Total de m2
Unidades construídas	427	99.077,04
Entregues em dação do terreno	105	33.029,96
Unidades vendidas	237	38.953,94
Unidades para aluguel	85	27.178,44
Total	854	198.239,38

2 - Apresentação das Informações Contábeis Intermediárias

2.1. Base de elaboração

a) Declaração de conformidade

As Informações Contábeis Intermediárias foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* – IASB. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Notas Explicativas

XX DE NOVENBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias

As informações contábeis intermediárias foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - “Demonstração Intermediária” e IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, de forma condizente com as normas estabelecidas pela CVM. Essas informações contábeis intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas, dessa forma, devem ser lidas juntamente com as demonstrações contábeis da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

As Informações Contábeis Intermediárias 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 Informações Contábeis Intermediárias e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão.

b) Data de aprovação das informações contábeis intermediárias

A emissão das Informações Contábeis Intermediárias foi aprovada para divulgação pela Administração em 12 de agosto de 2025.

c) Base de mensuração

As Informações Contábeis Intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros que são mensurados pelo valor justo. A preparação das informações contábeis intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas estão divulgadas no item (e).

d) Moeda funcional e de apresentação

As Informações Contábeis Intermediárias foram preparadas e estão apresentadas em Real (R\$), que é a moeda do principal ambiente econômico onde a Companhia opera (“moeda funcional”).

Notas Explicativas

XX DE NOVENBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias

e) Uso de estimativas e julgamentos

Ao preparar as informações contábeis intermediárias, a Administração da Companhia se baseia em estimativas e premissas derivadas da experiência histórica e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, as quais se consideram razoáveis e relevantes. A aplicação das estimativas e premissas frequentemente requer julgamentos relacionados a assuntos que são incertos, com relação aos resultados das operações e ao valor dos ativos e passivos. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem a mensuração de instrumentos financeiros, provisão para perdas em ativos, provisão para imposto de renda e contribuição social e outras avaliações similares. Os resultados operacionais e posição financeira podem diferir se as experiências e premissas utilizadas na mensuração das estimativas forem diferentes dos resultados reais.

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 2024.

2.2. Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidas recentemente

Não houve alterações significativas para essas Informações Contábeis Intermediárias, nos Pronunciamentos e Interpretações Contábeis em relação aos divulgados nas Demonstrações Contábeis de 31 de dezembro de 2024.

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão dessas Informações Contábeis Intermediárias da Companhia, estão descritas a seguir.

A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

Notas Explicativas

XX DE NOVEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias

Pronunciamento	Emissão	Destaques	Vigência
IFRS 18 - Presentation and Disclosure in Financial Statements	Abril de 2024	A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações contábeis das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027
Melhorias Anuais nas Normas Contábeis IFRS — Volume 11	Julho de 2024	Em julho de 2024, o IASB emitiu o documento Melhorias Anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11, que faz pequenas alterações às IFRS 1 (CPC 37 (R1)), IFRS 7 (CPC 40 (R1)), IFRS 9 (CPC 48), IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e IAS 7 (CPC 03 (R2)).	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026
IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações.	Maio de 2024	IFRS 19 é uma nova norma de aplicação voluntária que permite entidades elegíveis forneçam divulgações reduzidas ao aplicar os padrões contábeis IFRS em suas demonstrações contábeis.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026

2.3. Continuidade operacional

A Administração tem, na data de aprovação das informações contábeis intermediárias, expectativa razoável de que a Companhia possui recursos adequados para sua continuidade operacional no futuro próximo. Portanto, eles continuam a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das informações contábeis intermediárias.

3 - Políticas Contábeis Materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas Informações Contábeis Intermediárias estão definidas a seguir. 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.

Notas Explicativas

XX DE NOVEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias

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, conforme Nota Explicativa nº 4.

(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 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para todos os itens mensurados ao valor 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 venda e locação de unidades imobiliárias, sujeitos à atualização monetária de acordo com a variação do IGP-M mais juros 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 a seguir:

Notas Explicativas

XX DE NOVENBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias

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 a seguir:

<i>Aging</i>	% 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) 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.

Notas Explicativas

XX DE NOVEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias

e) Propriedades para investimento

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são registrados pelo valor de custo, sendo anualmente divulgados pelo valor justo para refletir as condições de mercado, em atendimento ao CPC 28 - Propriedade para Investimento. 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.

f) 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.

g) Outros Ativos e Passivos circulantes

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

h) Imposto de renda e contribuição social

São calculados e registrados com base nas alíquotas e critérios fiscais vigentes na data de elaboração das Informações Contábeis Intermediárias. A Companhia adota o regime de apuração pelo lucro presumido, regime caixa, 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%.

i) 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 divulgados em nota explicativa.

Notas Explicativas**XX DE NOVOEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.****Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias****j) 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.

k) 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.

l) Dividendos a pagar

A distribuição de resultados para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas Informações Contábeis Intermediárias da Companhia ao final do exercício, quando assim deliberado pelos acionistas.

m) Demonstrações 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 a 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 Informações Contábeis Intermediárias.

n) Demonstrações 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) – Demonstração dos fluxos de caixa.

4 - Caixa e Equivalentes de Caixa

	30/06/2025	31/12/2024
Depósitos bancários	1	1
Aplicações financeiras (a)	2.098	2.672
Total	2.099	2.673

- (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 99,70% do CDI (94,27% em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas**XX DE NOVOEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.****Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias**

A seguir está apresentada a composição da carteira de aplicações financeiras (em milhares de Reais, exceto quantidade de cotas):

Fundo	Nível	Administradora	30/06/2025		31/12/2024	
			Quant. de cotas	Valor	Quant. de cotas	Valor
Opportunity Top DI	1	BNY Mellon	5.455,98	39	5.587,34	38
Itaú Soberano Simples FIC FI	1	Itaú Unibanco S.A.	25.135,83	1.914	35.343,40	2.530
Itaú Top DI FICFI Ref	1	Itaú Unibanco S.A.	18.700,71	145	14.315,69	104
Total			2.098		Total 2.672	

5 - Contas a Receber por Locação

	30/06/2025	31/12/2024
Contas a receber por locação de imóveis	2.738	2.921
(-) Perda estimada com devedores duvidosos de locação (i)	(1.646)	(2.141)
Total	1.092	780

30/06/2025			31/12/2024		
Aging	%	Valor	Aging	%	Valor
A vencer	0,93%	1.104	A vencer	0,93%	774
1 A 30	6,58%	19	1 A 30	6,58%	-
31 A 60	35,30%	-	31 A 60	35,30%	16
61 A 90	52,93%	-	61 A 90	52,93%	-
91 A 120	69,19%	-	91 A 120	69,19%	-
121 A 150	84,75%	-	121 A 150	84,75%	-
151 A 180	92,56%	-	151 A 180	92,56%	-
>180	100,00%	1.615	>180	100,00%	2.131
Total		2.738	Total		2.921

Movimentação de perda estimada com devedores duvidosos de locação:

	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(2.141)	(1.918)
Reversão de provisão para devedores duvidosos	575	88
Provisão para devedores duvidosos	(80)	(311)
Saldo final	(1.646)	(2.141)

- (i) A Companhia constitui provisão para perda sobre o saldo total a receber de clientes referente a aluguel, conforme critério descrito na Nota Explicativa nº 3c, que tenham parcelas vencidas há mais de um ano e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato de venda da unidade imobiliária.

Notas Explicativas**XX DE NOVOEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.****Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias**

Em 30 de junho de 2025, a provisão para perda esperada, totaliza o montante de R\$1.646, representando 60,12% sobre o total das contas a receber de aluguéis.

Em 31 de dezembro de 2024, a provisão para perda esperada, totalizou o montante de R\$2.141, representando 73,29% sobre o total das contas a receber de aluguéis.

6 - Despesas Antecipadas

Constituído pela parcela do IPTU/2025 no valor de R\$891 em 30 de junho de 2025 (IPTU/2024 de R\$0 em 31 de dezembro de 2024) das unidades alugadas.

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 30 de junho de 2025 geram o valor de R\$851 (R\$ 697 em 31/12/2024).

8 - Investimentos

A Companhia adquiriu em 2024 cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, que estão contabilizados a custo.

Fundo	30/06/2025	31/12/2024
Dovel FII	1	1
OPP FII	3	3
BRIX FII	1	1
OPP Balassiano FII	1	1
Total	6	6

9 - Propriedades para Investimentos

As propriedades para investimentos 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.)	30/06/2025	31/12/2024
Imóveis alugados (*)		62.156	62.157
Depreciação acumulada	4%	(42.864)	(41.621)
Total		19.292	20.536

(*) Representado por 85 unidades do empreendimento sendo que 71 estão alugadas:

Notas Explicativas**XX DE NOVENBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.****Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias**

	30/06/2025		31/12/2024	
	Total de m ²	Quantidade	Total de m ²	Quantidade
Bloco 02	6.538,14	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
Total	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 02	24.686	14	24.700
Bloco 04	4.223	(83)	4.140
Bloco 07	70.968	162	71.130
Total	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.

Não foram realizadas novas aquisições e/ou baixas no período de janeiro a junho de 2025.

10 - Contingências Ativas não Provisionadas

Os processos contingentes ativos de maior relevância são:

- I. Execução da dívida referente as parcelas para aquisição das unidades, totalizando o valor de R\$681 (R\$681 em 31 de dezembro de 2024).
- II. Execução das parcelas da transação extrajudicial firmada para quitação de dívida de alugéis e encargos locatícios, no valor de R\$230 (R\$230 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas**XX DE NOVOEMBRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.****Notas Explicativas da Administração às Informações Contábeis Intermediárias****11 - Tributos a Recolher**

	30/06/2025	31/12/2024
IRPJ	275	176
CSLL	119	83
PIS s/ faturamento	8	6
COFINS s/ faturamento	37	27
PIS/COFINS/CSLL retidos	4	1
Total	443	293

12 - Patrimônio Líquido**a) Capital social (em milhares de Reais, exceto quantidade de ações)**

Em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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.

b) Dividendos a pagar

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, os dividendos foram calculados da seguinte forma:

	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	5.197
Reserva legal (5% - limitada a 20% do capital social) (*)	-
Base de cálculo dos dividendos	5.197
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	(374)
Dividendos antecipados	(3.700)
Reserva de retenção de lucros	(1.123)

(*) Não foi constituída reserva legal por ter ultrapassado o limite dos 20% sobre o Capital.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2025, foi aprovada destinação do montante de R\$4.074 referente a destinação do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, para pagamento de dividendos aos acionistas, sendo que desta quantia o valor de R\$3.700 foi distribuído antecipadamente durante o exercício social de 2024, e o montante de R\$374 foi pago em 16 de maio de 2025.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A.

Rio de Janeiro – RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e períodos comparativos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e aos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação foram, respectivamente, auditados e revisados por outro auditor independente, cujos relatórios sobre a auditoria e revisão foram, respectivamente, emitidos em 12 de fevereiro de 2025 e 31 de julho de 2024, sem modificações.

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2025

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

Ana Cristina Linhares Areosa
Contadora CRC 1RJ-081.409/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

Declaramos, na qualidade de diretores da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A., sociedade por ação, com sede na Av. Presidente Antônio Carlos 51 - 10º andar (parte), Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.538.833/0001-07, conforme Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia para o trimestre findo em 30 de junho de 2025.

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2025.

Norberto Aguiar Tomaz
Diretor

Itamar Benigno Filho
Diretor

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE REVISÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Declaramos, na qualidade de diretores da XX de Novembro Investimentos e Participações S.A., sociedade por ação, com sede na Av. Presidente Antônio Carlos 51 - 10º andar (parte), Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.538.833/0001-07, conforme Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia para o trimestre findo em 30 de junho de 2025.

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2025.

Norberto Aguiar Tomaz
Diretor

Itamar Benigno Filho
Diretor