PEMOM

Fundo Brasilio Machado De Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Relatório dos Auditores Independentes as demonstrações contábeis de 31 de dezembro 2022

PEMOM

Fundo Brasilio Machado De Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis 2
Balanços patrimoniais 7
Demonstrações do resultado 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstrações dos fluxos de caixa..... 10
Notas explicativas às demonstrações contábeis..... 11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos quotistas e ao Administrador do
Fundo Brasilio Machado de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo Brasilio Machado de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 do Fundo Brasilio Machado de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais". 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 (CFC) 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022 aproximadamente 73,08% de vacância física em suas propriedades para investimento.

A Administração está implementando ações para diminuir a vacância e restabelecer o equilíbrio das atividades operacionais. Chamamos a atenção que esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, bem como a necessidade de chamada de aporte junto aos cotistas para manutenção das atividades. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Valor justo das propriedades para investimento

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R$ 67.280 mil que correspondem a 99,52% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado.

Com o envolvimento do nosso especialista em precificação de ativos dessa natureza nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado.

Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluindo nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria acima resumidos não identificamos distorções significativas e materiais nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião.

O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso pela Administração 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião se as divulgações forem inadequadas;
- Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório, todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- 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 importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência incluindo quando aplicável as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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, 20 de março de 2023.

Emerson Fabri
Contador CRC 1SP 236.656/O-6

Pemom Auditores Independentes Ltda.
CRC 2 SP 031.056/O-2

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		**696**	**1,03%**	**763**	**1,10%**
Caixa e equivalentes de caixa	4	474	0,70%	134	0,19%
Contas a Receber de Aluguéis	5	209	0,31%	617	0,89%
Outros valores a receber	6	13	0,02%	12	0,02%
Não Circulante		**67.280**	**99,52%**	**69.220**	**99,46%**
Contas a Receber de Aluguéis		-	0,00%	-	0,00%
Investimento		**67.280**	**99,52%**	**69.220**	**99,46%**
Propriedades para Investimento		67.280	99,52%	69.220	99,46%
Imóveis Acabados	7.a	67.280	99,52%	69.220	99,46%
Total do Ativo		**67.976**	**100,55%**	**69.983**	**100,56%**

Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		**307**	**0,45%**	**322**	**0,46%**
Taxa de administração a pagar	11	36	0,05%	0	0,00%
Fornecedores de materiais e serviços		15	0,02%	4	0,01%
Obrigações fiscais e previdenciárias		0	0,00%	1	0,00%
Distribuição de resultados a pagar	9	173	0,26%	180	0,26%
Outras contas a pagar		83	0,12%	137	0,20%
Não Circulante		**65**	**0,10%**	**65**	**0,09%**
Outros passivos		65	0,10%	65	0,09%
Patrimônio Líquido	8	**67.604**	**100,00%**	**69.596**	**100,00%**
Cotas Integralizadas	8.a	11.488	16,99%	10.438	15,00%
Resultados acumulados		(560)	-0,83%	542	0,78%
Ajuste a valor justo		56.676	83,84%	58.616	84,22%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**67.976**	**100,55%**	**69.983**	**100,56%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2022	2021
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	1.524	1.376
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	14	(2.120)	(1.427)
Custo de imóveis vendidos			
Despesas com manutenção e conservação		(69)	(417)
Ajuste a Valor Justo	7.b	(1.940)	1.120
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**(2.605)**	**652**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**(2.605)**	**652**
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	39	9
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	11	(380)	(324)
Despesas com serviços de terceiros	12	(90)	(91)
Despesa administrativas	13	(6)	(9)
Lucro Líquido do exercício		**(3.042)**	**237**
Quantidade de cotas em circulação		142.400	140.000
Lucro/Prejuízo Líquido por cota - R$		**(21,36)**	**1,69**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas	Ajuste a Valor Justo	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		**10.438**	**57.496**	**1.473**	**69.407**
Resultado do exercício	-		-	237	**237**
Resultado do ajuste a valor justo			1.120	(1.120)	**-**
Distribuição de resultado no exercício	9		-	(48)	**(48)**
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**10.438**	**58.616**	**542**	**69.596**
Integralização de cotas		1.200	-	-	**1.200**
Gastos com colocação de cotas		(150)	-	-	**(150)**
Resultado do exercício	-			(3.042)	**(3.042)**
Resultado do ajuste a valor justo		-	(1.940)	1.940	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**11.488**	**56.676**	**(560)**	**67.604**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO BRASILIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2022	2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		1.933	1.987
Pagamento de taxa de condomínio		(1.745)	(1.530)
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		30	10
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(124)	(361)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(81)	(104)
Recebimento (Pagamento) de despesas com propriedades para investimento		(368)	408
Pagamento de Taxa de Administração		(344)	(350)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(4)	(8)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		**(703)**	**52**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Integralização de cotas		1.200	-
Gastos com colocação de cotas		(150)	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(7)	(2)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		**1.043**	**(2)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		**340**	**50**
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	134	84
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	**474**	**134**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 28 de janeiro de 1997, com prazo indeterminado de duração e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pelas instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

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

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

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

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

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Em 20 de março de 2023 a Administração do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

(a) Base de mensuração

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

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobiliários de aluguéis

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

A análise de constituição de Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

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

(c) Propriedades para investimento

i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

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

ii) Custos subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

(d) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

(e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

(f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem independentemente de recebimento ou pagamento considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(g) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	**2022**	**2021**
Depósitos bancários á vista *(a)*	5	13
Cotas de Fundos de Investimento *(b)*	469	121
Total	**474**	**134**

(a) *O montante de R$ 5 em 31 de dezembro de 2022 (R$ 5 em 2021) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha;*

(b) *As aplicações financeiras de natureza não imobiliária, possuem liquidez imediata sendo os saldos de 31 de dezembro de 2022 e de 2021 representadas por:*

Descrição	**2022**	**2021**
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	469	121
Total	**469**	**121**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R$ 39 (R$ 9 em 2021).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Descrição	**2022**	**2021**
Aluguéis a receber	143	146
Aluguéis a receber - em atraso superior a 30 dias	66	471
Total	**209**	**617**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R$ 1.524 (R$ 1.376 em 2021).

No final do exercício de 2022 o Fundo estava com 07 (sete) conjuntos locados e 19 (dezenove) vagos o que correspondente a aproximadamente 73,08% de vacância física das unidades disponíveis para locação.

No inicio do exercício de 2022 o Fundo finalizou as obras de demolição dos áticos para atender à regularização da documentação de Habite-se junto á Prefeitura de São Paulo.

A Administração está empenhada em reestabelecer a capacidade total de locação das unidades, entretanto, devido à irregularidade da documentação do Habite-se, não houve melhora das locações para o exercício de 2022.

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	**2022**	**2021**
IPTU de bens locados	6	6
Outros valores a recuperar	7	6
Total	**13**	**12**

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – já construídos

Item	**Descrição**	**2022**	**2021**
	Endereço: Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955 **Cidade:** São Paulo/SP **Metragem:** Área total de 10.563,25 m²		
	Características: 26 (vinte e seis) conjuntos comerciais, 182 (cento e oitenta e duas) vagas de estacionamento do Edifício Brasílio Machado Neto	67.280	69.220
	Total	**67.280**	**69.220**

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis acabados	
	2022	**2021**
Saldo inicial	**69.220**	**68.100**
Ajuste a Valor Justo	(1.940)	1.120
Saldo final	**67.280**	**69.220**

(c) Método de determinação do valor justo

A BR Case Consulting Empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo em outubro de 2022.

Premissas básicas: a avaliação preparada por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento considerando um período de 10 (dez) anos. A taxa de desconto real adotada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 9,50% (9,00% em 31 de dezembro de 2021) que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

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

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

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R$ 67.604 (R$ 69.596 em 2021) sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 142.500 cotas (140.000 em 2021)escriturais e nominativas, totalizando R$ 11.488 (R$ 10.438 em 2021).

Posição de cotas emitidas pelo Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R$ mil)
1ª emissão	140.000	10.438
2ª emissão	2.400	1.200
	142.500	**11.638**
Gastos com colocações de cotas		**(150)**
Líquido das cotas integralizadas		**11.488**

(b) Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve amortização de cotas.

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	**2022**	**2021**
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	1.563	1.385
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(4.605)	(1.148)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**(3.042)**	**237**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	1.731	(1.737)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	134	142
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	617	1.451
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(142)	(42)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**(702)**	**50**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(667)	48

	2022	**2021**
Saldo anterior a distribuir	180	134
Rendimentos propostos no exercício	-	48
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	(7)	(2)
Saldo pendente de distribuição	173	180
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	**0,00%**	**95,26%**

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

10. EMISSÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Em 31 de dezembro de 2022 o capital subscrito é de R$ 16.500 (R$14.000 em 2021). O valor integralizado no final do exercício de 2022 é de R$ 11.488 (R$ 10.438 em 2021) equivalente a 142.400 cotas (140.000 em 2021).

Em 18 de abril de 2022 conforme boletim de subcrisção, houve a 2° emissão de 5.000 cotas ao valor nominal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por cota.

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

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

Nos exercícios findos em 2022 e 2021 não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

11. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração é de R$ 22 mensais paga no dia 15 de cada mês e reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) com base em 1° de abril de 2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R$ 380 (R$ 324 em 2021) e representou 0,55% (0,47% em 2021) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 36 (não havia saldo a pagar em 2021).

12. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	**2022**	**2021**
Honorários advocatícios	(31)	(32)
Honorários com avaliações	(5)	(5)
Honorários com pessoas jurídicas	(27)	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(15)
Taxa B3	(11)	(10)
Taxa Ambima	(3)	(4)
Total	**(90)**	**(91)**

13. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	**2022**	**2021**
Condução e transporte, correios e despesas bancárias	(3)	(3)
Despesas legais e judiciais	-	(5)
Despesas cartorárias	(3)	(1)
Total	**(6)**	**(9)**

14. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	**2022**	**2021**
Recuperação de Despesas	393	756
Condomínio	(1.745)	(1.529)
Multas Contratuais	76	93
Comissões sobre Locações	(32)	-
Despesas com IPTU	(791)	(723)
Energia Elétrica	(10)	(24)
Serviços de Terceiros	(11)	-
Total	**(2.120)**	**(1.427)**

15. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

(a) Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1° e 2°da Lei n° 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n° 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n° 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2° (segundo) grau;
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2° (segundo) grau;

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada conforme definido nos §§ 1° e 2° do art. 243 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n° 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i) Cujas cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve alteração no regulamento do Fundo que se encontra disponível no "site" da CVM e da Administradora.

17. SERVIÇOS DE TESOURARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

18. RENTABILIDADE DO FUNDO (não auditado)

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1° Semestre/2021	69.407	68.959	-	-0,65%	0,00%	-0,65%
2° Semestre/2021	68.959	69.596	48	0,92%	0,07%	0,99%
1° Semestre/2022	69.596	69.525	-	-0,10%	0,00%	-0,10%
2° Semestre/2022	69.525	67.604	-	-2,76%	0,00%	-2,76%

1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;
2) Obtido "*Dividend Yield*" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;
3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2022 era de R$474,75.

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

19. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS (não auditado)

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 por meio do "*ticker*" BMII11 e nos exercícios de 2022 e 2021 não ocorreram negociações.

20. FATORES DE RISCOS

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável.

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender as finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores, em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil tais como:

(a) Desaquecimento da economia;
(b) Taxas de juros;
(c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
(d) Inflação;
(e) Liquidez dos mercados financeiros;
(f) Riscos tributários;
(g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

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

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

Riscos do Fundo

Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado.

Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

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

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "*hedge*"/ "*swap*" contra esse risco, porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

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

22. HIERARQUIA DO VALOR JUSTO

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

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

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

Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundo de investimento	469		-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	209	-
Propriedade de investimento	-	-	67.280
Total do ativo	**469**	**209**	**67.280**

Ativos	2021		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundo de investimento	121		-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	617	-
Propriedade de investimento	-	-	69.220
Total do ativo	**121**	**617**	**69.220**

23. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

24. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03 registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco, promover os interesses deste.

25. CONTINGÊNCIAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía nenhuma demanda judicial.

26. SEGUROS (não auditado)

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

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

27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2022 foram registrados no resultado o valor de R$ 29 em escrituração de cotas e R$ 332 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	**2022**	**2021**
Taxa de administração	(32)	-
Taxa de escrituração de cotas	(3)	-
Total	**(35)**	**-**

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de janeiro de 2023, conforme Fato Relevante publicado, o Fundo solicitou a 4ª chamada de capital, referente a 2ª emissão de cotas, para fazer frente às despesas do Fundo para o próximo trimestre.