

Fundo Brasília Machado de Investimento  
Imobiliário  
(CNPJ 02.027.437/0001-44)

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

## Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

### Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

## Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e ao Administrador do

**Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário**

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

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, 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, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2023 aproximadamente 76,92% 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.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Investimento em propriedade para investimento**

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 07 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 67.460 mil em propriedades para investimento (99,37% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### **Outros assuntos - valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório foi emitido em 20 de março de 2023, sem modificação de opinião.

### **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 aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

### **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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 25 de março de 2024.



Emerson Fabri  
Contador CRC 1SP-236.656/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

## FUNDO BRASÍLIO 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

### Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
<b>Circulante</b>		<b>813</b>	<b>1,20%</b>	<b>696</b>	<b>1,03%</b>	<b>Circulante</b>		<b>319</b>	<b>0,47%</b>	<b>307</b>	<b>0,45%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	687	1,01%	474	0,70%	Taxa de administração a pagar	11	34	0,05%	36	0,05%
Contas a Receber de Aluguéis	5	101	0,15%	209	0,31%	Fornecedores de materiais e serviços		29	0,04%	15	0,02%
Outros valores a receber	6	25	0,04%	13	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	9	173	0,26%	173	0,26%
						Outras contas a pagar		83	0,12%	83	0,12%
<b>Não Circulante</b>		<b>67.460</b>	<b>99,37%</b>	<b>67.280</b>	<b>99,52%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>65</b>	<b>0,10%</b>	<b>65</b>	<b>0,10%</b>
<b>Investimento</b>		<b>67.460</b>	<b>99,37%</b>	<b>67.280</b>	<b>99,52%</b>	Outros passivos		65	0,10%	65	0,10%
Propriedades para Investimento		67.460	99,37%	67.280	99,52%	<b>Patrimônio Líquido</b>	8	<b>67.889</b>	<b>100,00%</b>	<b>67.604</b>	<b>100,00%</b>
Imóveis Acabados	7.a	67.460	99,37%	67.280	99,52%	Cotas Integralizadas	8.a	12.788	18,84%	11.488	16,99%
						Resultados acumulados		(1.755)	-2,59%	(560)	-0,83%
						Ajuste a valor justo		56.856	83,75%	56.676	83,84%
<b>Total do Ativo</b>		<b>68.273</b>	<b>100,57%</b>	<b>67.976</b>	<b>100,55%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>68.273</b>	<b>100,57%</b>	<b>67.976</b>	<b>100,55%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO BRASÍLIO 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

## Demonstração do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	1.632	1.524
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	14	(2.400)	(2.120)
Despesas com manutenção e conservação		(30)	(69)
Ajuste a Valor Justo	7.b	180	(1.940)
		<u>(618)</u>	<u>(2.605)</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>(618)</b>	<b>(2.605)</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>(618)</b>	<b>(2.605)</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	76	39
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	11	(403)	(380)
Despesas com serviços de terceiros	12	(68)	(90)
Despesa administrativas	13	(2)	(6)
<b>Prejuízo Líquido do exercício</b>		<b>(1.015)</b>	<b>(3.042)</b>
Quantidade de cotas em circulação		145.000	142.400
<b>Prejuízo Líquido por cota - R\$</b>		<b>(7,00)</b>	<b>(21,36)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## FUNDO BRASÍLIO 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

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>10.438</b>	<b>58.616</b>	<b>542</b>	<b>69.596</b>
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	7.b	-	(1.940)	1.940	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>11.488</b>	<b>56.676</b>	<b>(560)</b>	<b>67.604</b>
Integralização de cotas		1.300	-	-	1.300
Resultado do exercício		-	-	(1.015)	(1.015)
Resultado do ajuste a valor justo	7.b	-	180	(180)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>12.788</b>	<b>56.856</b>	<b>(1.755)</b>	<b>67.889</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO BRASÍLIO 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

## Demonstração dos fluxos de caixa - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		1.741	1.933
Pagamento de taxa de condomínio		(1.983)	(1.745)
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		59	30
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(30)	(124)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(50)	(81)
Recebimento (Pagamento) de despesas com propriedades para investimento		(418)	(368)
Pagamento de Taxa de Administração		(406)	(344)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		-	(4)
		<u>(1.087)</u>	<u>(703)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Integralização de cotas		1.300	1.200
Gastos com colocação de cotas		-	(150)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	-	(7)
		<u>1.300</u>	<u>1.043</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>213</u>	<u>340</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	474	134
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<b>4</b>	<b><u>687</u></b>	<b><u>474</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

## I. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo Brasília 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, pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 200/24, pela Instrução CVM nº 516/11 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

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

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

Enquanto não aplicadas em aquisições de imóveis, as disponibilidades financeiras do Fundo 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 elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 25 de março de 2024 a Administração do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

### (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.

# **Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

## **(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 alugueis**

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.

## **Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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/prejuízo por cota**

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

## Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários à vista (a)	5	5
Cotas de Fundos de Investimento (b)	682	469
<b>Total</b>	<b>687</b>	<b>474</b>

- (a) O montante de R\$ 5 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 5 em 2022) 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 2023 e de 2022 representadas por:

Descrição	2023	2022
Fin-Itaú Soberano RF SIMP (c)	682	469
<b>Total</b>	<b>682</b>	<b>469</b>

- (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 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 76 (R\$ 39 em 2022).

### 5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Descrição	2023	2022
Aluguéis a receber	60	143
Aluguéis a receber - em atraso superior a 30 dias	41	66
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>209</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 1.632 (R\$ 1.524 em 2022).

No final do exercício de 2023 o Fundo estava com 07 (sete) conjuntos locados e 19 (dezenove) vagos o que correspondia a aproximadamente 76,92% de vacância física das unidades disponíveis para locação naquele exercício.

No início do exercício de 2022 o Fundo finalizou as obras de demolição dos áticos para atender à regularização da documentação de Habite-se junto à Prefeitura de São Paulo, que está em andamento.

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 2023.

## Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	2023	2022
IPTU de bens locados	-	6
Outros valores a recuperar	25	7
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>13</b>

### 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

#### (a) Relação dos imóveis – já construídos

Descrição	2023	2022
<b>Endereço:</b> Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955		
<b>Cidade:</b> São Paulo/SP		
<b>Metragem:</b> Área total de 10.563,25 m <sup>2</sup>		
<b>Características:</b> 26 (vinte e seis) conjuntos comerciais, 182 (cento e oitenta e duas) vagas de estacionamento do Edifício Brasília Machado Neto		
	67.460	67.280
<b>Total</b>	<b>67.460</b>	<b>67.280</b>

#### (b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	67.280	69.220
Ajuste a Valor Justo	180	(1.940)
<b>Saldo final</b>	<b>67.460</b>	<b>67.280</b>

#### (c) Método de determinação do valor justo

A LEAD Avaliação e Consultoria Empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo em dezembro de 2023.

**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 2023 foi de 9% que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

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

## Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 2023 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 67.889 (R\$ 67.604 em 2022) sendo composto por:

#### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 está representado por 145.000 cotas (142.400 em 2022) escriturais e nominativas, totalizando R\$ 12.788 (R\$ 11.488 em 2022).

Posição de cotas emitidas pelo Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	140.000	10.438
2ª emissão	5.000	2.500
	<b>145.000</b>	<b>12.938</b>
Gastos com colocações de cotas		<b>(150)</b>
Líquido das cotas integralizadas		<b>12.788</b>

#### (b) Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 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.



## Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	1.888	1.563
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.903)	(4.605)
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>(1.015)</b>	<b>(3.042)</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(281)	1.731
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	146	134
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	209	617
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(134)	(142)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>(1.075)</b>	<b>(702)</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(1.021)	(667)
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo anterior a distribuir	173	180
Rendimentos propostos no exercício	-	-
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	-	(7)
Saldo pendente de distribuição	173	173
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

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 2023 o valor das cotas subscritas é de R\$ 16.500 (R\$ 16.500 em 2022). O valor integralizado no final do exercício de 2023 é de R\$ 12.788 (R\$ 11.488 em 2022) equivalente a 145.000 cotas (142.400 em 2022).

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 2023 e 2022 não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

# Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

## I I. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração corresponde a 0,301% (trezentos e um centésimo por cento) ao ano sobre patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente no 5º dia útil do mês subsequente, observada ainda a remuneração mínima de R\$ 18.804,76 (dezoito mil oitocentos e quatro reais e setenta e seis centavos) mensais, data base 01 de outubro de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (taxa de administração).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 403 (R\$ 380 em 2022) e representou 0,59% (0,55% em 2022) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 34 (R\$ 36 em 2022).

## I 2. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2023	2022
Honorários advocatícios	(9)	(31)
Honorários com avaliações	(3)	(5)
Honorários com pessoas jurídicas	(28)	(27)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Taxa B3	(13)	(11)
Taxa Anbima	(2)	(3)
<b>Total</b>	<b>(68)</b>	<b>(90)</b>

## I 3. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2023	2022
Condução e transporte, correios e despesas bancárias	(1)	(3)
Despesas cartorárias	(1)	(3)
<b>Total</b>	<b>(2)</b>	<b>(6)</b>

## I 4. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	2023	2022
Recuperação de Despesas	457	393
Condomínio	(1.983)	(1.745)
Multas Contratuais	1	76
Comissões sobre Locações	(21)	(32)
Despesas com IPTU	(838)	(791)
Energia Elétrica	(10)	(10)
Serviços de Terceiros	(6)	(11)
<b>Total</b>	<b>(2.400)</b>	<b>(2.120)</b>

# Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

## 15. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

### (a) Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

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

I - Pessoa física:

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

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

### (b) Cotista

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

### (c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

(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.

# Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

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 2023 e 2022 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)
1º Semestre/2022	69.596	69.525	-	-0,10%	0,00%	-0,10%
2º Semestre/2022	69.525	67.604	-	-2,76%	0,00%	-2,76%
1º Semestre/2023	67.604	67.774	-	0,25%	0,00%	0,25%
2º Semestre/2023	67.774	67.889	-	0,17%	0,00%	0,17%

- 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 2023 era de R\$468,19.

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 2023 e 2022 não ocorreram negociações.

# Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

## 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

# Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

## 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.

# Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

## 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 46 - Mensuração ao Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	682	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	101	-
Propriedade de investimento	-	-	67.460
<b>Total do ativo</b>	<b>682</b>	<b>101</b>	<b>67.460</b>

## Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

### 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 162/22 registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil 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 2023 e 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, conseqüentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

### 27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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.



## Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 30 em escrituração de cotas e R\$ 403 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Taxa de administração	(34)	(32)
Taxa de escrituração de cotas	(3)	(3)
<b>Total</b>	<b>(37)</b>	<b>(35)</b>

### 28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do exercício, não houve eventos subsequentes.