

Demonstrações Financeiras

**FUNDO BRASÍLIO MACHADO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 02.027.437/0001-44

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE

28/02/2025 – ENCERRAMENTO POR INCORPORAÇÃO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanco patrimonial	9
Demonstração do resultado do período	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 28 de fevereiro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário em 28 de fevereiro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação), 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:



CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A EQUALIZAÇÃO DAS COTAS ENTRE OS FUNDOS

Consideramos, os critérios utilizados para a equalização das cotas entre os fundos envolvidos, como um assunto relevante, devido ao fato de que esses parâmetros representam relevantes movimentações no patrimônio líquido do Fundo, os quais, devem ser efetuados em condições equitativas perante todos cotistas e de acordo com a regulamentação pertinente.

Não obstante, a aplicação de diferentes técnicas para fins de determinação das estimativas contábeis na precificação dos ativos poderia resultar em um valor de cota significativamente diferente entre os fundos.

Dessa forma, os tratamentos contábeis dados a estes critérios foram considerados tema de maior foco em nossa auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame dos critérios utilizados para a equalização das cotas entre os fundos; (ii) o exame da compatibilidade das respectivas políticas de investimentos dos fundos envolvidos para a implementação da operação; (iii) análise da alteração do regulamento dos fundos resultantes, se necessário; (iv) análise do pagamento do valor do reembolso das cotas dos cotistas dissidentes; e (v) exame dos parâmetros utilizados para as conversões dos valores das cotas dos fundos e dos fundos resultantes.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os critérios utilizados para a equalização das cotas entre os fundos envolvidos, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 28 de janeiro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 28 de fevereiro de 2025

(Encerramento por Incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais)

	28/02/2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	130	0,38
Caixa e equivalentes de caixa	25	0,07
<u>Disponibilidades</u>	25	0,07
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	25	0,07
Outros valores e bens	105	0,31
<u>Outros valores a receber</u>	105	0,31
Outros créditos	84	0,25
Alugueis a receber	21	0,06
Não circulante	34.245	100,10
Ativos financeiros de natureza imobiliária	34.245	100,10
<u>Imóveis</u>	34.245	100,10
Imóveis mantidos para renda	34.245	100,10
Total do ativo	34.375	100,48
Passivo		
Circulante	164	0,48
<u>Valores a pagar</u>	164	0,48
Outras obrigações diversas	164	0,48
Total do passivo	164	0,48
Patrimônio líquido	34.211	100,00
Capital Social	13.034	38,10
Lucros acumulados	21.177	61,90
Total do passivo e do patrimônio líquido	34.375	100,48

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 10 de janeiro de 2025 (Cisão Parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (Encerramento por Incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do período	10/01/2025 a 28/02/2025
Resultados	2
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>2</u>
Resultado com operações compromissadas	2
Despesas	(113)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(37)</u>
Auditoria e custódia	(33)
Escrituração	(4)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(23)</u>
Administração	(23)
<u>Demais despesas</u>	<u>(53)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(12)
Taxa B3	(13)
Taxa ANBIMA	(1)
Outras despesas	(27)
Resultado líquido no período	<u>(111)</u>
<i>Quantidade de cotas</i>	<i>75.300,0000</i>
<i>Prejuízo por cota - valor em R\$</i>	<i>(1,47)</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 10 de janeiro de 2025 (Cisão Parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (Encerramento por Incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 10 de janeiro de 2025 (cisão)	15.364	53.201	68.565
(-) Cisão	(2.330)	(31.913)	(34.243)
(-) Resultado líquido do período	-	(111)	(111)
Em 28 de fevereiro de 2025 (incorporação)	13.034	21.177	34.211

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 10 de janeiro de 2025 (Cisão Parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (Encerramento por Incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais)

	10/01/2025 a 28/02/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
(+) Resultado com equivalentes de caixa	7
(+) Receita de aluguéis	65
(-) Taxa CVM	(12)
(-) Despesas diversas	(18)
(-) Taxa de administração	(16)
(-) Taxa de escrituração	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	24
Variação no caixa e equivalentes de caixa	24
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	25
Variação no caixa e equivalentes de caixa	24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 05 de agosto de 1997 e iniciou suas atividades em 11 de março de 1998, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O Fundo tem como objetivo o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de terrenos e incorporações imobiliárias. Enquanto não aplicadas em aquisições de imóveis, as disponibilidades financeiras do Fundo podem ser aplicadas em cotas de fundos de investimentos e títulos de renda fixa, públicos ou privados de acordo com as normas vigentes aplicáveis aos fundos imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em razão da incorporação do Fundo, conforme nota explicativa nº 21.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de janeiro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

d) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f) 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 incorridos.

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

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 28 de fevereiro de 2025:

<u>Ativos - sem vencimento</u>	<u>Valor Justo</u>
Disponibilidades	25
Total	25

5. Propriedades para investimento

Em 28 de fevereiro de 2025 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

<u>Propriedades para investimentos</u>	<u>Valor Contábil Dez/2024</u>	<u>Cisão</u>	<u>Ajuste a Valor Justo</u>	<u>Valor Contábil Fev/2025</u>
Edifício Brasília Machado Neto	68.490	(34.245)	-	34.245
Total	68.490	(34.245)	-	34.245

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Fundo possui 13 conjuntos comerciais e 55 vagas de estacionamento do Edifício Brasília Machado Neto, localizado na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1.955 – São Paulo/SP, todos com estágio de construção concluído, correspondendo a uma área total de 10.010 m². O valor contábil de cada repartição, e as movimentações causadas devido ao evento de cisão está detalhado abaixo:

Propriedades para investimentos	09/01/2025	Cisão	28/02/2025
Conjunto 152	1.850	-	1.850
Conjunto 151	1.850	-	1.850
Conjunto 142	1.850	-	1.850
Conjunto 141	1.850	-	1.850
Conjunto 132	1.850	(1.850)	-
Conjunto 131	1.850	(1.850)	-
Conjunto 122	1.850	(1.850)	-
Conjunto 121	1.850	(1.850)	-
Conjunto 112	1.850	-	1.850
Conjunto 111	1.850	-	1.850
Conjunto 102	1.850	-	1.850
Conjunto 101	1.850	-	1.850
Conjunto 92	1.850	(1.850)	-
Conjunto 91	1.850	-	1.850
Conjunto 82	1.850	(1.850)	-
Conjunto 81	1.850	(1.850)	-
Conjunto 72	1.850	(1.850)	-
Conjunto 71	1.850	(1.850)	-
Conjunto 62	1.850	-	1.850
Conjunto 61	1.850	-	1.850
Conjunto 52	1.850	-	1.850
Conjunto 51	1.850	-	1.850
Conjunto 42	1.850	(1.850)	-
Conjunto 41	1.850	(1.850)	-
Conjunto 32	1.850	(1.850)	-
Conjunto 31	1.850	(1.850)	-
BOX 134	225	-	225
BOX 133	225	-	225
BOX 132	225	-	225
BOX 131	225	-	225
BOX 130	225	-	225
BOX 129	225	-	225
BOX 128	224	-	224
BOX 127	224	-	224
BOX 126	224	-	224
BOX 125	224	-	224
BOX 124	224	-	224
BOX 123	224	-	224
BOX 122	224	-	224
BOX 121	224	-	224
BOX 120	224	-	224
BOX 119	224	-	224
BOX 118	224	-	224

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

BOX 117	224	-	224
BOX 116	224	-	224
BOX 115	224	-	224
BOX 114	224	-	224
BOX 113	224	-	224
BOX 112	224	-	224
BOX 111	224	-	224
BOX 110	224	-	224
BOX 109	224	-	224
BOX 108	224	-	224
BOX 107	224	-	224
BOX 106	224	-	224
BOX 105	224	-	224
BOX 104	224	-	224
BOX 103	224	-	224
BOX 102	224	-	224
BOX 101	224	-	224
BOX 100	224	-	224
BOX 99	224	-	224
BOX 98	224	(112)	112
BOX 97	224	(112)	112
BOX 96	224	(112)	112
BOX 95	224	(112)	112
BOX 94	224	(112)	112
BOX 93	224	(112)	112
BOX 92	224	(112)	112
BOX 91	224	(112)	112
BOX 90	224	(112)	112
BOX 89	224	(112)	112
BOX 88	224	(112)	112
BOX 87	224	(112)	112
BOX 86	224	(112)	112
BOX 85	224	(112)	112
BOX 84	224	(112)	112
BOX 83	224	(113)	111
BOX 82	224	(113)	111
BOX 81	224	(113)	111
BOX 80	224	(224)	-
BOX 79	224	(224)	-
BOX 78	224	(224)	-
BOX 77	224	(224)	-
BOX 76	224	(224)	-
BOX 75	224	(224)	-
BOX 74	224	(224)	-
BOX 73	224	(224)	-
BOX 72	224	(224)	-
BOX 71	224	(224)	-
BOX 70	224	(224)	-
BOX 69	224	(224)	-
BOX 68	224	(224)	-
BOX 67	224	(224)	-
BOX 66	224	(224)	-

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

BOX 65	224	(224)	-
BOX 64	224	(224)	-
BOX 63	224	(224)	-
BOX 62	112	(112)	-
BOX 61	112	(112)	-
BOX 60	112	(112)	-
BOX 59	112	(112)	-
BOX 58	112	(112)	-
BOX 57	112	(112)	-
BOX 56	112	(112)	-
BOX 55	112	(112)	-
BOX 54	112	(112)	-
BOX 53	112	(112)	-
BOX 52	112	(112)	-
BOX 51	112	(112)	-
BOX 50	112	(112)	-
BOX 49	112	(112)	-
BOX 48	112	(112)	-
BOX 47	112	(112)	-
BOX 46	112	(112)	-
BOX 45	112	(112)	-
BOX 44	112	(112)	-
BOX 43	112	(112)	-
BOX 42	112	(112)	-
BOX 41	112	(112)	-
BOX 40	112	(112)	-
BOX 39	112	(112)	-
BOX 38	112	(112)	-
BOX 37	112	(112)	-
BOX 36	112	(112)	-
BOX 35	112	(112)	-
BOX 34	112	(112)	-
BOX 33	112	(112)	-
BOX 32	112	(112)	-
BOX 31	112	(112)	-
BOX 30	112	(112)	-
BOX 29	112	(112)	-
BOX 28	112	(112)	-
BOX 27	112	(112)	-
BOX 26	112	(112)	-
BOX 135	112	-	112
Total	68.490	(34.245)	34.245

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Lead Avaliação e Consultoria (“Avaliadora”), estabelecida na Avenida Iraí, nº 300, 4º andar, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 30 de novembro de 2024.

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 período findo em 30 de novembro de 2024 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. 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.

6. Receita de aluguéis

No período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025 não houve receitas com aluguéis.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Propriedade para Investimento

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	-	34.245	34.245
-	-	34.245	34.245

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 28 de fevereiro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 34.211, representado pelo montante de 75.300 cotas pelo valor unitário de R\$ 454,3310 cada.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 10.01.2025 a 28.02.2025	454,3310	(0,21)	39.120

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025:

Data	Patrimônio	Valor da cota	Rentabilidade	
	Líquido		Mensal	Acumulada
10/01/2025	34.191	454,6282	-	-
31/01/2025	34.191	454,0629	(0,27)	(0,27)
28/02/2025	34.220	454,3310	0,06	(0,21)

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

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de cotistas. A assembleia geral que determinar a emissão de

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

novas Cotas, deve estabelecer o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas, a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, e o tratamento a ser dado no caso a quantidade mínima seja alcançada e se for o caso, a possibilidade de subscrição parcial de Cotas, observadas as exigências e os procedimentos regulamentares aplicáveis.

No período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

A classe única é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da classe. As amortizações de cotas e suas condições devem ser deliberadas em assembleia geral de cotistas.

No período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025, houve resgate de 75.300,000000 cotas no montante de R\$ 34.245 mediante incorporação conforme indicado na nota explicativa nº 21.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código BMII11. Não houve negociação de cotas no período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025.

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

14. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais. A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R\$ 32 (trinta

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e dois mil reais) ao mês, sendo que o valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

A Taxa de Administração é paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

No período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 23 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

• Demais taxas

Será devido, adicionalmente à taxa de administração, o montante de R\$ 2,2 por mês à título de taxa de escrituração, acrescido do montante, por cotista, descrito na tabela abaixo:

De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

No período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025, não houve despesas a título de taxa de escrituração.

Não será devida à Administradora, qualquer remuneração à título de taxa de performance.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

- Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 25, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui não possui saldo a pagar de taxa de administração. A despesa registrada no período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de escrituração. A despesa registrada no período de 10 de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025 a título de taxa de

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a 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 que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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 nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Não houve distribuição de resultado no período de 1º de janeiro de 2025 a 28 de fevereiro de 2025, abaixo segue demonstrativo de período:

<u>Demonstrações dos resultados distribuídos</u>	
	<u>10/01/2025 a 28/02/2025</u>
Propriedades para investimento	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	-
Resultado líquido com propriedades para investimento	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	2
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	<u>2</u>
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(23)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(12)
Total de outras receitas/despesas	(35)

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	
	10/01/2025 a 28/02/2025
Resultado financeiro líquido	(35)
Resultado financeiro líquido acumulado	(35)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	(35)
Rendimentos declarados	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	-

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Em 08 de janeiro de 2025, a assembleia geral de cotistas deliberou e aprovou a cisão parcial do Fundo, a ocorrer na abertura do dia 10 de janeiro de 2025, mediante a constituição de 6 (seis) novos fundos imobiliários.

A cisão supracitada ocorreu na abertura de 10 de janeiro de 2025 e os 6 (seis) novos fundos receberam parte das propriedades para investimento conforme descrito abaixo:

Nome do Fundo	CNPJ	Repartição das unidades Imóveis para renda
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 1 RESPONSABILIDADE LIMITADA	58.561.054/0001-06	9.081
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA	58.561.237/0001-21	5.380
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 3 RESPONSABILIDADE LIMITADA	58.561.306/0001-05	5.380
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 4 RESPONSABILIDADE LIMITADA	58.561.581/0001-10	3.531
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 5 RESPONSABILIDADE LIMITADA	58.564.382/0001-66	5.380
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 6 RESPONSABILIDADE LIMITADA	58.564.425/0001-03	5.493
Valor total dos ativos cindidos		34.245

Em 18 de fevereiro de 2025, a assembleia geral de cotistas deliberou:

(i) A incorporação do Fundo pelo BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 30.567.216/0001-02 ("Fundo Incorporador"), a partir da abertura do dia 21 de fevereiro 2025 ("Data da Incorporação") ("Incorporação");

(ii) A Incorporação será efetivada mediante a extinção do Fundo e a transferência da totalidade de seus bens, direitos e obrigações ao Fundo Incorporador, na Data da Incorporação, por equivalência patrimonial ao valor contábil das cotas do Fundo no patrimônio do Fundo Incorporador;

(iii) Na Data da Incorporação, a totalidade do patrimônio líquido do Fundo será vertida ao Fundo Incorporador;

(iv) Os Cotistas detêm determinadas quantidade de cotas de classe única no Fundo e passarão a deter um total de 348.072 (trezentas e quarenta e oito mil e setenta e duas) cotas de classe única no Fundo Incorporador, a serem distribuídas aos Cotistas na exata proporção de suas cotas no Fundo, na Data da Incorporação. Esta proporção será informada pela Administradora para a Administradora do Fundo Incorporador até a Data da Incorporação;

(v) Até a Data da Incorporação, as despesas do Fundo deverão ser provisionadas pela Administradora e o montante de caixa remanescente disponível na conta do Fundo será transferido ao Fundo Incorporador;

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (cisão parcial) a 28 de fevereiro de 2025 (encerramento por incorporação)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(vi) As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da Data da Incorporação, pelos auditores independentes do Fundo, em observância à regulamentação aplicável;

(vii) A Incorporação foi aprovada através da Consulta Formal aos cotistas do Fundo Incorporador encerrada em 18 de dezembro de 2024.

Em 27 de fevereiro de 2025, através de comunicado ao mercado, a Administradora informou que a incorporação que seria implementada na abertura do dia 21 de fevereiro 2025, ocorrerá na abertura do pregão do dia 28 de fevereiro de 2025.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1