

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA
CNPJ 04.141.645/0001-03

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022
Com o relatório dos auditores independentes**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA
CNPJ 04.141.645/0001-03

ADMINISTRADO POR



Demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas

**Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.) São Paulo – SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento da receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado o prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 12.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 administração 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações 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.
- Obtivemos 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 práticas 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 concluímos 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.

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

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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 21 de março de 2023.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Rogério Guimarães
Contador - CRC1SP336932/O-3



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA
CNPJ 04.141.645/0001-03

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		5.773	2,61%	6.528	3,02%
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.567	2,06%	5.466	2,53%
Contas a receber de aluguéis	5	1.204	0,54%	1.060	0,49%
Impostos a recuperar		2	0,00%	2	0,00%
Não circulante		218.985	98,98%	212.177	98,09%
Investimento		218.985	98,98%	212.177	98,09%
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	6.a	218.985	98,98%	212.177	98,09%
Total do ativo		224.758	101,59%	218.705	101,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Passivo circulante		2.483	1,12%	1.711	0,79%
Taxa de administração a pagar	13	51	0,02%	49	0,02%
Fornecedores de materiais e serviços	7	41	0,02%	33	0,02%
Adiantamentos de clientes		276	0,12%	44	0,02%
Distribuição de resultados a pagar	8	2.114	0,96%	1.584	0,73%
Outras contas a pagar		1	0,00%	1	0,00%
Não Circulante		1.028	0,47%	685	0,32%
Outras contas a pagar		1.028	0,46%	685	0,32%
Total do passivo		3.511	1,59%	2.396	1,11%
Patrimônio líquido		221.247	100,00%	216.309	100,00%
Cotas integralizadas	9	70.994	32,09%	70.994	32,82%
Reservas de capital		6.435	2,91%	5.907	2,73%
Lucros acumulados		143.818	65,00%	139.408	64,45%
Total do passivo e patrimônio líquido		224.758	101,59%	218.705	101,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2022	2021
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	12	16.050	10.956
Ajuste a valor justo	6.b	4.321	1.187
Outras despesas com propriedades para investimento	14	(623)	(262)
Resultado líquido de propriedades para investimento		19.748	11.881
Resultado líquido de atividades imobiliárias		19.748	11.881
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	502	237
Outras despesas operacionais:			
Despesa com taxa de administração	13	(269)	(179)
Despesas de auditoria		(13)	(16)
Serviços de terceiros	15	(828)	(1.812)
Despesas administrativas		(1)	(1)
Despesas tributárias		(90)	(47)
Lucro líquido do exercício		19.049	10.063
Quantidade de cotas em circulação		1.380.670	1.380.670
Lucro por cota (em Reais)		13,80	7,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2022	2021
Lucro líquido do exercício	19.049	10.063
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	19.049	10.063

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	70.994	5.537	138.625	215.156
Reserva de capital	-	370	(370)	-
Distribuição de lucro no exercício	-	-	(8.910)	(8.910)
Resultado líquido do exercício	-	-	10.063	10.063
Saldos em 31 de dezembro de 2021	70.994	5.907	139.408	216.309
Reserva de capital	-	528	(528)	-
Distribuição de lucro no exercício	-	-	(14.111)	(14.111)
Resultado líquido do exercício	-	-	19.049	19.049
Saldos em 31 de dezembro de 2022	70.994	6.435	143.818	221.247

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	16.137	11.464
Recebimento de receitas financeiras	502	237
Recebimento de outras receitas das propriedades para investimento	26	-
Pagamento de outras receitas das propriedades para investimento	(306)	-
Pagamento da taxa de administração	(267)	(142)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(830)	(1.922)
Pagamento de outras despesas	(93)	(311)
Caixa líquido provenientes nas atividades operacionais	15.169	9.326
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(2.487)	(237)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimentos	(2.487)	(237)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento de outros valores	-	252
Pagamento de devolução de adiantamentos de aluguéis	-	1
Pagamento de distribuição de rendimentos	(13.581)	(8.329)
Caixa líquido aplicado nas atividades financiamentos	(13.581)	(8.076)
Acréscimo (decréscimo) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(899)	1.013
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.466	4.453
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4.567	5.466

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído em 13 de novembro de 2000, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo a exploração, mediante arrendamento e/ou locação, de parte das unidades imobiliárias do empreendimento Continental Square Faria Lima, sob o regime de incorporação regido pela Lei nº 4.591/64.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Impactos no Fundo

O Fundo teve impactos com a COVID-19, sendo necessária a negociação com alguns locatários dos conjuntos comerciais para a postergação do pagamento de parte dos aluguéis de 2020 que tiveram seus vencimentos em 2021. Em alguns casos, foram concedidos descontos efetivos do valor dos aluguéis de determinados meses.

O impacto mais relevante ocorreu no empreendimento Hotel Pullman, que permaneceu fechado de março a novembro 2020, e desde sua reabertura está se preparando para voltar ao nível a atividade anterior. Em razão do contrato de arrendamento, o Fundo não arcou com os custos do Hotel enquanto esteve fechado, também não recebeu receita de arrendamento durante este período. Desde a sua reabertura, as receitas permanecem com valores abaixo do esperado, em virtude da baixa ocupação verificada.

Durante o ano de 2022, com o fim das restrições relativas as medidas adotadas pelas autoridades sanitárias governamentais e a exigência de protocolos, além do fim das restrições de funcionamento dos hotéis, o setor apresentou crescimento, o que pode ser constatado através do crescimento da receita de aluguéis, calculada em função das vendas.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11 e nº 472/08.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo 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 as 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 apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa Nº 6 - Propriedades para investimento.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 21 de março de 2023.

3. Resumo das principais práticas contábeis

A. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), propriedades para investimento (Nota 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de alugueis (Nota 5) e outros valores a receber, classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por Taxa de administração a pagar (Nota 13) e fornecedores de serviços (Nota 7), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e acréscidos dos rendimentos *pro rata* até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. Cada propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo (vide Nota 6, item “b”).

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação efetuado em dezembro de 2022, de conformidade com a Instrução CVM nº 516/11.

Os Custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas à aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado 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.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a mensuração subsequente.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - *Impairment*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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 ou cambiais 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 12 meses subsequentes ao encerramento do exercício. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguel

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

h. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

i. Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente

- **Alteração ao IAS 16/CPC 27 – Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- **Alteração ao IAS 37/CPC 25 – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.

- **Alteração ao IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.
- **IFRS 16 / CPC 06 – Arrendamentos:** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- **IFRS 1 / CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros:** Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- **IFRS 41 / CPC 29 – Ativos Biológicos:** Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 14 com as outras normas IFRS.

A administração do Fundo avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

- **IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements:** Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.
- **IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.
- **IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors:** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
- **IFRS 17 – Insurance Contracts:** Introduz as companhias seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.
- **IAS 12 – Income Taxes:** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

A administração do Fundo está avaliando os impactos que tais normas possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

4. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista	22	59
Aplicações financeiras	4.545	5.407
Total	4.567	5.466

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

Descrição	2022	2021
Aplicação Itaú Premium RF	1.439	1.296
Aplicação Itaú Trust DI	2.832	3.862
Aplicação Itaú Especial RF	137	125
Aplicação Itaú Cap. Perf. FIX MM	137	124
Total	4.545	5.407

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 502 (R\$ 237 em 2021).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são os seguintes:

Descrição	2022	2021
Aluguéis a receber – Escritórios	690	662
Aluguéis a receber – Hotéis	514	398
Aluguéis a receber - Andrea Processos Judiciais	125	125
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(125)	(125)
Total	1.204	1.060

6. Propriedades para investimento

Representados por 135 (cento e trinta e cinco) apartamentos residenciais integrantes da Torre Residencial 2 do empreendimento Continental Square Faria Lima correspondentes a 75% do Hotel Pullman Vila Olímpia situado na Rua Olímpíadas, nº 205, Vila Olímpia, São Paulo/SP. 90 (noventa) na primeira emissão e 45 (quarenta e cinco) na segunda. E também pelos 18 (dezoito) conjuntos comerciais integrantes da Torre Comercial do mesmo empreendimento 12 (doze) na primeira emissão e 6 (seis) na segunda.

Essas propriedades têm como contrapartida cotas integralizadas - Patrimônio Líquido (nota explicativa nº 9) e foram reconhecidas como propriedades para investimento com base nos gastos já incorridos na construção do empreendimento, no percentual de 100,00% em 31 de dezembro de 2003, determinado por engenheiro civil da construtora contratada pelo administrador. O empreendimento possui o “Habite-se” emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo. Os títulos de propriedade já estão registrados no Registro de Imóveis em nome do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o valor de mercado do empreendimento pode ser assim representado:

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a. Relação dos imóveis

Descrição	2022	2021
Conjuntos integrantes do Edifício Continental Office Tower, do Condomínio Continental Square Faria Lima, composto por 18 conjuntos comerciais de nº 11,12,13 e 14 no 1º andar, 21,22,23 e 24 no 2º andar, 31,32,33 e 34 no 3º andar, 41,42,43 e 44 no 4º andar e 51 e 53 no 5º andar, situado na Rua Olimpíadas, nº 205, Vila Olímpia Itaim Bibi, São Paulo/SP	142.100	135.869
Apartamentos integrantes da Torre Residencial 2 do Edifícios Continental Office Tower, do Condomínio Continental Square Faria Lima, composto por 135 (cento e trinta e cinco) apartamentos residenciais situados na Rua Olimpíadas, nº 205, Vila Olímpia Itaim Bibi, São Paulo/SP	76.885	76.308
	218.985	212.177

b. Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2022	2021
Saldo inicial	212.177	210.753
Benfeitorias	2.487	237
Ajuste ao valor justo	4.321	1.187
Saldo final	218.985	212.177

c. Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Soluções Patrimoniais, datado de dezembro de 2022 (Hotel e Conjuntos).

A empresa avaliadora Consult Soluções Patrimoniais efetuou a avaliação pelo método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo, o valor locativo das unidades de venda do terreno do empreendimento e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

7. Fornecedores de materiais e serviços

Descrição	2022	2021
Crowe Macro Auditores Independentes	3	5
JJ Chaves Contadores SS	7	6
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	31	22
Total	41	33

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Política de distribuição de resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado auferido será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e será pago aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 10 do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	20.873	12.380
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.824)	(2.317)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	19.049	10.063
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(5.525)	(2.247)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	91	82
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.060	1.568
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(82)	(140)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	14.593	9.326
Resultado mínimo a distribuir (95%)	13.864	8.860

b) Movimentação da distribuição a pagar

Descrição	2022	2021
Saldo anterior a distribuir	1.584	1.003
Lucro distribuído no exercício	14.111	8.910
Pagamento de distribuição de rendimentos	(13.581)	(8.329)
Distribuição de resultados a pagar	2.114	1.584

9. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro 2020, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 45.712.000 cotas integralizadas com valor unitário de R\$1,00 (referente à primeira emissão) e por 23.321.500 cotas

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

integralizadas com o valor unitário de R\$1,08184995 (referente à segunda emissão), totalizando 69.033.500 cotas totalmente integralizadas, no valor de R\$ 70.994.

Conforme Ata de Assembleia de Cotistas realizada em 16 de abril de 2021, houve o agrupamento de cotas à razão de 50/1, de forma que cada 50 (cinquenta) cotas do Fundo passaram a corresponder a 1 (uma) cota.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, após o grupamento de quotas, o patrimônio líquido do fundo passou a ser representado por 914.240 cotas integralizadas com valor unitário de R\$ 50,00 (referente a primeira emissão) e por 466.430 cotas integralizadas com o valor unitário de R\$ 54,0924975 (referente à segunda emissão), totalizando 1.380.670 cotas totalmente integralizadas, no valor de R\$ 70.994.

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

31 de dezembro de 2022 e 2021

Descrição	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor nominal (R\$) (a)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	914.240	50,00	45.712
2ª emissão	466.430	54,0924975	25.282
	1.380.670		70.994

b. Amortização de cotas

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

10. Reserva de capital - Fundo de reposição de ativos

De acordo com artigo 10, parágrafo 3º do Regulamento do Fundo, para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou do patrimônio das sociedades nas quais o Fundo detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do Fundo a parcela correspondente a 3,2% (três inteiros e dois décimos por cento) das receitas auferidas pelo Fundo, para formação de Fundo de Reposição de Ativos.

11. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
30 de junho de 2021	214.882	155,5331	1,6914
31 de dezembro de 2021	215.006	156,6694	4,6802
30 de junho de 2022	216.583	3,1406	3,1615
31 de dezembro de 2022	217.697	3,2049	5,6049

(*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Receitas de aluguel

Descrição	2022	2021
Receitas de locação – escritórios	9.058	8.799
Receitas de arrendamentos – hotel	6.992	2.157
Total	16.050	10.956

13. Despesa com taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 2% (dois por cento) do resultado a ser distribuído aos cotistas conforme definido no parágrafo 4º, artigo 19 do Regulamento do Fundo, assegurando um valor mínimo equivalente a R\$ 5 mensal, nos termos do previsto no artigo 36 da Instrução CVM 472 (Taxa de Administração), sendo paga à administradora no mês subsequente à prestação dos serviços.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 269 (R\$ 179 em 2021), representando 0,12% (0,08% em 2021) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 51 (R\$ 49 em 2021).

14. Outras (despesas) / receitas com propriedades para investimentos

Descrição	2022	2021
Juros/Multas recebidos	26	54
Comissões sobre locações	(78)	-
Condomínio de Bens não locados	(489)	(130)
Descontos concedidos	(2)	(117)
Despesas com IPTU	(80)	(69)
Total	(623)	(262)

15. Serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários contabilidade	(81)	(71)
Honorários advocatícios	(22)	(2)
Honorários outras pessoas jurídicas	(8)	(7)
Honorários com avaliações	(16)	(10)
Taxa de custódia	(17)	(3)
Taxa de escrituração de cotas	(340)	(1.432)
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(36)
Taxa Anbima	(6)	(1)
Taxa B3	(12)	(26)
Taxa Bacen	-	(45)
Consultoria e Assessoria*	(295)	(179)
Total	(828)	(1.812)

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(*) Consultoria e assessoria

O montante refere-se aos serviços de consultoria de investimentos com a Unitas Consultoria Empreendimentos Ltda e é calculado à razão de 2% (dois por cento) do resultado a ser distribuído aos cotistas conforme definido no artigo 11 do Regulamento, assegurando um valor mínimo equivalente a R\$ 5, sendo pago à empresa consultora no mês subsequente à prestação do serviço.

As despesas com consultoria e assessoria cobradas no exercício totalizaram R\$ 295 (R\$ 179 em 2021), representando 24,56% (8,71% em 2021) das despesas operacionais do Fundo.

16. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir a cada semestre um mínimo de 95% de seu resultado de caixa aos quotistas; e
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

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

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

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

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 15.

18. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR Capital DTVM S/A., até outubro de 2021, foram escrituradas pela Itaú Corretora de Valores S.A.

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração das propriedades do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos Imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção 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, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar 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.

Riscos tributários

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.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações, bem como a vacância dos mesmos.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

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

Risco de Mercado

O 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 investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

21. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da 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 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 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicação financeira	-	4.545	-
Propriedade para investimento	-	-	218.985
Total do ativo	-	4.545	218.985

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicação financeira	-	5.407	-
Propriedade para investimento	-	-	212.177
Total do ativo	-	5.407	212.177

22. Demandas judiciais

A Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

23. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA**

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP
