



Fundo de Investimento Imobiliário  
Continental Square Faria Lima  
(CNPJ 04.141.645/0001-03)

Demonstrações financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

## Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima

### Índice

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

## Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

**Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima**

(Administrado por BR-Capital DTVM 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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

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

### **Investimentos em propriedades para investimento**

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$ 298.900 mil em propriedades para investimento (99,93% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.c.

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

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

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

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

### **Outros assuntos**

#### **Auditoria do exercício anterior**

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 21 de março de 2023, sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras.

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

### **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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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.

São Paulo 15 de março de 2024.



Anderson Marques Yoshimura  
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

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



RSM

Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima  
CNPJ 04.141.645/0001-03

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
<b>Circulante</b>		4.354	1,46%	5.773	2,61%	<b>Circulante</b>		3.024	1,01%	2.483	1,12%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.133	1,05%	4.567	2,06%	Taxa de administração a pagar	13	57	0,02%	51	0,02%
Contas a receber de alugueis	5	1.218	0,41%	1.204	0,54%	Fornecedores de materiais e serviços	7	490	0,16%	41	0,02%
Impostos a compensar	3		0,00%	2	0,00%	Adiantamentos de clientes		100	0,03%	276	0,12%
<b>Não circulante</b>		298.900	99,93%	218.985	98,98%	Distribuição de resultados a pagar	8	2.305	0,77%	2.114	0,96%
<b>Investimento</b>		298.900	99,93%	218.985	98,98%	Outras contas a pagar		72	0,02%	1	0,00%
<b>Propriedades para investimento</b>						<b>Não Circulante</b>		1.128	0,38%	1.028	0,46%
Imóveis acabados	6.a	298.900	99,93%	218.985	98,98%	Outras contas a pagar		1.128	0,38%	1.028	0,46%
						Total do passivo		4.152	1,39%	3.511	1,59%
						<b>Patrimônio líquido</b>		299.102	100,00%	221.247	100,00%
						Cotas integralizadas	9.a	70.994	23,74%	70.994	32,09%
						Reservas de capital	10	7.072	2,36%	6.435	2,91%
						Lucros acumulados		221.036	73,90%	143.818	65,00%
Total do ativo		303.254	101,39%	224.758	101,59%	Total do passivo e patrimônio líquido		303.254	101,39%	224.758	101,59%

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima**  
**CNPJ 04.141.645/0001-03**

**(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)**  
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Demonstração do resultado**

**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro por cota)**

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de alugueis	12	19.809	16.050
Ajuste a valor justo	6.b	77.883	4.321
Outras (despesas)/receitas com propriedades para investimento	14	<u>(3.793)</u>	<u>(623)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>93.899</u>	<u>19.748</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		93.899	19.748
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida	4	314	502
<b>Outras (despesas)</b>			
Despesa com taxa de administração	13	(283)	(269)
Despesas de auditoria		(20)	(13)
Serviços de terceiros	15	(801)	(828)
Despesas administrativas		(10)	(1)
Despesas tributárias		(71)	(90)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<u>93.028</u>	<u>19.049</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>1.380.670</u>	<u>1.380.670</u>
<b>Lucro por cota (em Reais)</b>		<u><u>67,38</u></u>	<u><u>13,80</u></u>

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3" S" SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**



Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima  
CNPJ 04.141.645/0001-03

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>70.994</b>	<b>5.907</b>	<b>139.408</b>	<b>216.309</b>
Reserva de capital	-	528	(528)	-
Distribuição de lucro no exercício	-	-	(14.111)	(14.111)
Resultado líquido do exercício	-	-	19.049	19.049
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>70.994</b>	<b>6.435</b>	<b>143.818</b>	<b>221.247</b>
Reserva de capital	-	637	(637)	-
Distribuição de lucro no exercício	-	-	(15.173)	(15.173)
Resultado líquido do exercício	-	-	93.028	93.028
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>70.994</b>	<b>7.072</b>	<b>221.036</b>	<b>299.102</b>

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3°S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima**  
**CNPJ 04.141.645/0001-03**

**(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)**  
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Demonstração dos Fluxos de Caixa**  
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**Método direto**  
**(Valores expressos em milhares de Reais)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	19.620	16.137
Recebimento de receitas financeiras	313	502
Pagamento da taxa de administração	(277)	(267)
Recebimento de outras receitas das propriedades para investimento	-	26
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento	(2.702)	(306)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(912)	(830)
Pagamento de outras despesas	(1)	(93)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>16.041</b>	<b>15.169</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisições de propriedades para investimentos	(2.493)	(2.487)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido das atividades investimentos</b>	<b>(2.493)</b>	<b>(2.487)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Pagamento de distribuição de rendimentos	(14.982)	(13.581)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido das atividades financiamentos</b>	<b>(14.982)</b>	<b>(13.581)</b>
<b>Varição Líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.434)</b>	<b>(899)</b>
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	<hr/> 4.567	<hr/> 5.466
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	<hr/> <u>3.133</u>	<hr/> <u>4.567</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

ADMINISTRADO POR



**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020**  
(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, regido pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11 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.

**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 Resolução nº 175/22.

**a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento, que foram mensuradas 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 15 de março de 2024.

ADMINISTRADO POR



### **Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro**

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

---

#### **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 desreconhecimento 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.

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 materiais e serviços (Nota 7), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

ADMINISTRADO POR



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

---

**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 “c”).

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação efetuado em novembro de 2023, 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.

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 acréscidos, 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.

ADMINISTRADO POR



## Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

### 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

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	2023	2022
Depósitos bancários à vista	101	22
Aplicações financeiras	3.032	4.545
<b>Total</b>	<b>3.133</b>	<b>4.567</b>

ADMINISTRADO POR



### Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aplicação Itaú Premium RF	-	1.439
Aplicação Itaú Trust DI	3.032	2.832
Aplicação Itaú Especial RF	-	137
Aplicação Itaú Cap. Perf. FIX MM	-	137
<b>Total</b>	<b>3.032</b>	<b>4.545</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 314 (R\$ 502 em 2022).

#### 5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são os seguintes:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aluguéis a receber - Escritórios	662	690
Aluguéis a receber - Hotéis	556	514
Aluguéis a receber - Andrea Processos Judiciais	-	125
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	-	(125)
<b>Total</b>	<b>1.218</b>	<b>1.204</b>

#### 6. Propriedades para investimento

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

ADMINISTRADO POR



### Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o valor de mercado do empreendimento pode ser assim representado:

#### a. Relação dos imóveis

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	166.660	142.100
Apartamentos integrantes da Torre Residencial 2 do Edifício 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	132.240	76.885
	<u>298.900</u>	<u>218.985</u>

#### b. Movimentação

<u>Descrição</u>	<u>Imóveis Acabados</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Saldo inicial</b>	218.985	212.177
Benfeitorias	2.032	2.487
Ajuste ao valor justo	77.883	4.321
<b>Saldo final</b>	<u>298.900</u>	<u>218.985</u>

#### c. Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil datado de novembro de 2023 (para 31 de dezembro de 2022, a avaliação foi realizada pela Consult Soluções Patrimoniais), Hotel e Conjuntos.

Para os conjuntos comerciais, a empresa avaliadora Binswanger Brazil 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. Para o Hotel avaliadora adotou a metodologia de capitalização da renda pelo fluxo de caixa descontado.



ADMINISTRADO POR



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

**7. Fornecedores de materiais e serviços**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Crowe Macro Auditores Independentes	3	3
JJChaves Contadores SS	7	7
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	20	31
Mobitec Móveis Sob Medida	460	-
<b>Total</b>	<b>490</b>	<b>41</b>

**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 2023 e de 2022 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

**a) Resultado:**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	98.006	20.873
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(4.978)	(1.824)
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>93.028</b>	<b>19.049</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(79.100)	(5.525)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	547	91
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores	1.204	1.060
e realizadas financeiramente no exercício corrente		
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores	(92)	(82)
e realizadas financeiramente no exercício corrente		
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>15.586</b>	<b>14.593</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	14.807	13.864

ADMINISTRADO POR



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

**b) Movimentação da distribuição a pagar**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo anterior a distribuir	2.114	1.584
Lucro distribuído no exercício	15.173	14.111
Pagamento de distribuição de rendimentos	(14.982)	(13.581)
Distribuição de resultados a pagar	<u>2.305</u>	<u>2.114</u>

**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 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. Após o grupamento de cotas, 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o patrimônio líquido esta representado por 1.380.670 cotas totalmente integralizadas, no valor de R\$ 70.994.

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

<b>Descrição</b>	<b>31 de dezembro de 2023 e 2022</b>		
	<b>Quantidade de Cotas Integralizadas</b>	<b>Valor nominal (R\$) (a)</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
1ª emissão	914.240	50,00	45.712
2ª emissão	466.430	54,0924975	25.282
	<u><b>1.380.670</b></u>		<u><b>70.994</b></u>

**b. Amortização de cotas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve emissões e amortizações de cotas.

ADMINISTRADO POR



## Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

### 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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o saldo é de R\$ 7.072 (R\$ 6.435 em 2022).

### 11. Rentabilidade

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

<u>Período</u>	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>	<u>Valor Patrimonial da cota</u>	<u>Rentabilidade Média (%)</u>
30 de junho de 2022	216.583	3,1406	3,1615
31 de dezembro de 2022	217.697	3,2049	5,6049
30 de junho de 2023	221.241	3,1967	3,0006
31 de dezembro de 2023	234.061	4,3327	36,9091

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

### 12. Receitas de aluguel

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas de locação - escritórios	11.188	9.058
Receitas de arrendamentos - hotel	8.621	6.992
<b>Total</b>	<b>19.809</b>	<b>16.050</b>

### 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 33 da Resolução CVM 175/22 (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\$ 283 (R\$ 269 em 2022), representando 0,12% (0,12% em 2022) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 57 (R\$ 51 em 2022).

ADMINISTRADO POR



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

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

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Juros/Multas recebidos	-	26
Comissões sobre locações	(28)	(78)
Condomínio de Bens não locados	(456)	(489)
Manutenção e Reforma	(2.615)	-
Serviços de Terceiros	(150)	-
Locação de Equipamentos	(451)	-
Descontos concedidos	-	(2)
Despesas com IPTU	(93)	(80)
<b>Total</b>	<b>(3.793)</b>	<b>(623)</b>

**15. Serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Honorários contabilidade	(85)	(81)
Honorários advocatícios	(5)	(22)
Honorários outras pessoas jurídicas	(23)	(8)
Honorários com avaliações	(12)	(16)
Taxa de custódia	-	(17)
Taxa de escrituração de cotas	(315)	(340)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(31)
Taxa Anbima	(2)	(6)
Taxa B3	(13)	(12)
Taxa Bacen	-	-
Consultoria e Assessoria (*)	(316)	(295)
<b>Total</b>	<b>(801)</b>	<b>(828)</b>

(\*) 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\$ 316 (R\$ 295 em 2022), representando 39,32% (24,56% em 2022) dos serviços de terceiros do Fundo.

ADMINISTRADO POR



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

---

**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:***

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

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro**  
(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 2023 e de 2022, 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.

ADMINISTRADO POR



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

---

***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 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.

ADMINISTRADO POR



## Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

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

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 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.



ADMINISTRADO POR



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

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

	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Aplicação financeira	-	3.031	-
Propriedades para investimento	-	-	298.900
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>3.031</b>	<b>298.900</b>

	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Aplicação financeira	-	4.545	-
Propriedades para investimento	-	-	218.985
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>4.545</b>	<b>218.985</b>

**22. Negociações das Cotas**

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “FLMA”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 29 de dezembro de 2023 com valor da cota de fechamento de R\$ 138,03.

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/23	R\$ 128,70
fev/23	R\$ 128,87
mar/23	R\$ 122,99
abr/23	R\$ 117,00
mai/23	R\$ 124,26
jun/23	R\$ 128,52
jul/23	R\$ 140,48
ago/23	R\$ 138,32
set/23	R\$ 142,23
out/23	R\$ 136,15
nov/23	R\$ 139,85
dez/23	R\$ 138,03

(\*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

ADMINISTRADO POR



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

---

**23. Demandas judiciais**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

**24. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2023 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

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 de deste.

**25. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores destas demonstrações financeiras.

**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 015022/O-3"S"SP

\*\*\*