

# MB BI Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 32.177.294/0001-18)

Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. - CTVM –  
CNPJ nº 16.683.062/0001-85

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor  
independente em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 2457R-034-PB



# Índice

|                                                                                                                           | <b>Página</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                                        | 3             |
| Demonstrações contábeis                                                                                                   | 7             |
| Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 | 12            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Praça Carlos Chagas, 49 - 4º andar  
Santo Agostinho, Belo Horizonte (MG)  
Brasil

T +55 31 3289-6000

Aos Cotistas e Administrador do  
**MB BI Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. - CTVM)**  
Belo Horizonte – MG

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do MB BI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do MB BI Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Ênfases

### Liquidez dos investimentos

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023, quanto ao fato do Fundo possuir investimentos em ativos que não possuem cotação em bolsa ou liquidez, sendo o valor justo dos mesmos obtido por meio de modelos matemáticos e premissas de negócio e econômicas. Dessa forma, o valor de tais investimentos poderá vir a ser significativamente diferente quando da sua efetiva realização financeira, com o consequente impacto nas cotas do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva em relação a este assunto.

## Principais assuntos de auditoria

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### 1) Estimativa do valor justo de ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 4 – ações de companhias fechadas investidas – sem cotação em bolsa)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, o Fundo concentra seu investimento em ações de companhia de capital fechado, as quais foram avaliadas ao valor justo em 31 de dezembro de 2023 em R\$ 36.317 mil, o equivalente a 96,66% do patrimônio líquido do Fundo. A administradora estima o valor baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada pela Make Avaliações Empresariais, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito, adicionalmente, a Administradora do Fundo compara o respectivo Laudo de Avaliação com transações ocorridas na investida com partes não relacionadas. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significantes. Sendo assim, em nosso julgamento, consideramos o tratamento deste assunto como relevante e significativo para nossa auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria, mas não se limitaram: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores e não obstante, revisamos os papéis de trabalho dos mesmos avaliando a razoabilidade das conclusões obtidas no contexto das normas brasileiras de auditoria; (iii) envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos para as ações de companhia de capital fechado aliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (iv) análise documental das ofertas de terceiros realizadas para compra/venda de ações na companhia investida e (v) confronto das informações apuradas com as demonstrações contábeis registradas e divulgadas, descritos nas Notas Explicativas nºs 3(d) e 4.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia fechada e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### 2) Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Política de distribuição de resultados”)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 258 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o Art. 10 da Lei no 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2015.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.  
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

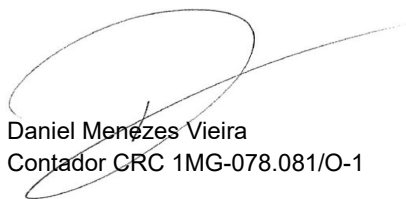
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Belo Horizonte, 29 de maio de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC MG-008.957/F-8



Daniel Meneses Vieira  
Contador CRC 1MG-078.081/O-1

**DEMONSTRAÇÕES DA POSIÇÃO FINANCEIRA**

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
C.N.P.J. : **32.177.294/0001-18**  
ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A. - CTVM**  
C.N.P.J. : **16.683.062/0001-85**

|                                                                    | Nota | 2023          | % SOBRE O<br>PATR. LÍQUIDO | 2022          | % SOBRE O<br>PATR. LÍQUIDO |
|--------------------------------------------------------------------|------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|
| <b>ATIVO</b>                                                       |      |               |                            |               |                            |
| Disponibilidades                                                   | 15   | 2             | 0,01                       | 2             | 0,01                       |
| Cotas de Fundos de Investimento - MB Master Ref.DI LP-Fdo Inv.Fin. | 4    | 1.403         | 3,73                       | 1.098         | 3,16                       |
| Títulos de Renda Variável - Csul Desenvolvimento Urbano S.A.       | 4    | 36.317        | 96,66                      | 33.656        | 96,94                      |
| Despesas Antecipadas                                               |      | 3             | 0,01                       | 3             | 0,01                       |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                                              |      | <b>37.725</b> | <b>100,41</b>              | <b>34.759</b> | <b>100,11</b>              |
| <b>PASSIVO</b>                                                     |      |               |                            |               |                            |
| Taxa de Administração                                              |      | 27            | 0,07                       | 31            | 0,10                       |
| Outros Impostos e Taxas                                            |      | 4             | 0,01                       | 5             | -                          |
| Provisão de Despesas Administrativas                               |      | 125           | 0,33                       | 4             | 0,01                       |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                                            |      | <b>156</b>    | <b>0,41</b>                | <b>40</b>     | <b>0,11</b>                |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                          |      |               |                            |               |                            |
|                                                                    | 12   |               |                            |               |                            |
| Cotas de Investimento Integralizadas                               |      | 28.048        | 74,66                      | 28.048        | 80,79                      |
| Lucros Acumulados                                                  |      | 9.521         | 25,34                      | 6.671         | 19,21                      |
| <b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                                 |      | <b>37.569</b> | <b>100,00</b>              | <b>34.719</b> | <b>100,00</b>              |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                       |      | <b>37.725</b> | <b>100,41</b>              | <b>34.759</b> | <b>100,11</b>              |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**C.N.P.J. : **32.177.294/0001-18**ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A. - CTVM**C.N.P.J. : **16.683.062/0001-85**

|                                                                                       | <b>Nota</b> | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b><u>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</u></b>                                    |             |              |              |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                                     |             |              |              |
| Ajuste ao Valor Justo                                                                 | 17          | 2.661        | 264          |
| Dividendos                                                                            | 4           | 1.301        | 889          |
| <b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                |             | <b>3.962</b> | <b>1.153</b> |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                                                      |             |              |              |
| Rendas c/ Tit. Vrs Mobiliários e Instrum. Financ. Derivativos - Títulos de Renda Fixa | 17          | 140          | 131          |
| Distribuição de Rendimentos                                                           |             | (394)        | (936)        |
| <b>Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros</b>                                 |             | <b>(254)</b> | <b>(805)</b> |
| <b>Outras Receitas (Despesas)</b>                                                     |             |              |              |
| Despesas de Taxa de Administração                                                     | 8           | (338)        | (355)        |
| Despesas de Auditoria e Custódia                                                      | 8           | (483)        | (129)        |
| Despesas c/ Taxa de Fiscalização                                                      |             | (9)          | (7)          |
| Despesas de Serviços do Sistema Financeiro                                            |             | (2)          | -            |
| Imposto de Renda                                                                      |             | (26)         | (27)         |
| <b>Resultado Líquido de Outras Receitas (Despesas)</b>                                |             | <b>(858)</b> | <b>(518)</b> |
| <b><u>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</u></b>                                   |             | <b>2.850</b> | <b>(170)</b> |
| Quantidade de cotas                                                                   | 12          | 2.976        | 2.976        |
| Lucro (prejuízo) por cota - valor em R\$                                              |             | 0,9576612    | (0,0571236)  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**C.N.P.J. : **32.177.294/0001-18**ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A. - CTVM**C.N.P.J. : **16.683.062/0001-85**

|                                                     | <u>2023</u>  | <u>2022</u>  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b><u>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</u></b> | 2.850        | (170)        |
| Outros Resultados Abrangentes                       | -            | -            |
| <b><u>RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO</u></b>     | <u>2.850</u> | <u>(170)</u> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÕES DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Valores em milhares de reais

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**C.N.P.J : **32.177.294/0001-18**ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A. - CTVM**C.N.P.J. : **16.683.062/0001-85**

|                                        | Nota | Cotas de Investimentos<br>Integralizadas | Lucros<br>Acumulados | TOTAL DO<br>PATRIMÔNIO LÍQUIDO |
|----------------------------------------|------|------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b> |      | <b>28.760</b>                            | <b>6.841</b>         | <b>35.601</b>                  |
| Prejuízo do exercício                  |      | -                                        | (170)                | (170)                          |
| Amortizações                           | 12   | (712)                                    | -                    | (712)                          |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b> |      | <b>28.048</b>                            | <b>6.671</b>         | <b>34.719</b>                  |
| Lucro líquido do exercício             |      | -                                        | 2.850                | 2.850                          |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> |      | <b>28.048</b>                            | <b>9.521</b>         | <b>37.569</b>                  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Valores em milhares de reais

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**C.N.P.J. : **32.177.294/0001-18**ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A. - CTVM**C.N.P.J. : **16.683.062/0001-85**

|                                                             | 2023         | 2022         |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>           |              |              |
| Pagamento de taxa de administração                          | (338)        | (355)        |
| Pagamento de taxa de custódia                               | (18)         | (18)         |
| Pagamento de taxa de cetip                                  | (15)         | (10)         |
| Pagamento de imposto de renda                               | (79)         | (187)        |
| Pagamento de taxa de fiscalização - CVM                     | (11)         | (11)         |
| Pagamento de auditoria                                      | (333)        | (160)        |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>            | <b>(794)</b> | <b>(741)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>        |              |              |
| Rendimentos de capital                                      | -            | 1.499        |
| Dividendos recebidos                                        | 1.301        | 889          |
| Distribuição de resultados                                  | (315)        | (749)        |
| Aplicação cotas de fundos de investimento                   | (1.301)      | (2.360)      |
| Resgate cotas de fundos de investimento                     | 1.109        | 2.173        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>         | <b>794</b>   | <b>1.452</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>       |              |              |
| Amortizações de cotas                                       | -            | (712)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>        | <b>-</b>     | <b>(712)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>    | <b>-</b>     | <b>(1)</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b> | <b>2</b>     | <b>3</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>  | <b>2</b>     | <b>2</b>     |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

## **1 Contexto operacional**

O MB BI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 30/11/2018 e teve suas atividades iniciadas em 09/01/2019, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se, exclusivamente, a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 539/14, aplicando-se ao Fundo as regras favorecidas constantes do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, os quais estejam de pleno acordo com todos os termos, cláusulas e condições de seu regulamento.

O MB BI Fundo de Investimento Imobiliário tem como objetivo adquirir e explorar, direta ou indiretamente empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (doravante denominados “ativos imobiliários”). Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado.

Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido atingir níveis abaixo do mínimo exigido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o Fundo deverá receber aporte de capital ou fica a Administradora obrigada a promover a liquidação ou incorporá-lo a outro fundo de investimento, nos termos do regulamento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. O Fundo poderá estar exposto ao risco de derivativos uma vez que é permitida a realização de operações com derivativos com vistas a proteção da carteira. Os principais riscos inerentes ao fundo estão descritos na nota explicativa nº 6.

## **2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, especialmente pela Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011 e alterações posteriores, e pelas demais orientações e normas contábeis emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), quando aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora para divulgação em 29 de maio de 2024.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

## **2.1 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua (“moeda funcional”). As demonstrações contábeis e as respectivas notas explicativas estão apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

## **3 Principais práticas contábeis**

### **(a) Caixa e equivalentes de Caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa, com liquidação diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

### **(b) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

#### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de suas negociações.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Estes investimentos são mensurados ao custo amortizados menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimentos efetivo.

#### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representados por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física e escritural.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento referenciados, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

### **(c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação ou preço de realização.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelo custo de transação.

### **(d) Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM 516 de 29/12/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor grupo de indústria, serviço de precificação, ou agência regulatória, 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 onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516 de 29/12/2011.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na nota explicativa nº 4.

**(e) Demais ativos**

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base *pro rata dia* e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

**(f) Estimativa de julgamentos contábeis críticos**

A Administração do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações contábeis.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b), 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros”, “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

**(g) Demais passivos**

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

**(h) Apuração de resultado**

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

## **4 Aplicações financeiras**

São representadas por:

### **I. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

#### **Cotas de Fundo Instrução CVM nº 555**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>2023</u>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| - Cotas de Fundos de Investimento – Nível 2 (a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>1.403</u> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>2022</u>  |
| - Cotas de Fundos de Investimento – Nível 2 (a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>1.098</u> |
| (a) Referem-se a cota do MB Master Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento Financeiro, o Fundo possui liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com risco insignificante de mudança de valor. A rentabilidade do Fundo no exercício de 2023 foi de 8,21% (-2,48% em 2022), onde a rentabilidade do CDI no mesmo período foi de 13,05% e 12,37%, respectivamente. |              |

### **II. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

#### **(a) Ações – Nível 3**

Em virtude da inexistência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, as ações representativas de participação em capital de companhias investidas de capital fechado são avaliadas pelo valor justo da companhia em 31 de dezembro de cada ano, ou em periodicidade menor, obtidos por modelos desenvolvidos por especialistas externos.

No exercício de 2023 o Fundo recebeu R\$ 1.301 mil a título de dividendos e em 2022 um valor de R\$ 889 mil.

As ações mantidas pelo fundo representam 5% no capital da CSUL Desenvolvimento Urbano S.A., Companhia Investida de capital fechado, foram avaliadas pelo valor de mercado, baseado em laudo de avaliação preparado pela empresa especializada, *Make Consultoria de Avaliações Empresariais Ltda.*, conforme estabelecido no regulamento do Fundo, na data base de 31 de dezembro de 2023.

A avaliação foi realizada de acordo com a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado, por ser tecnicamente o melhor método para captar o desempenho futuro da companhia. Adicionalmente, a

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Companhia investida apresentou transações com partes não relacionadas que corroboraram com os valores apurados pelo citado laudo de avaliação.

A CSUL Desenvolvimento Urbano S.A. tem sede em Nova Lima – MG., região metropolitana de Belo Horizonte e explora as atividades de incorporação, construção, administração e comercialização de empreendimentos imobiliários e de participações em outras empresas. A CSUL tem suas demonstrações contábeis auditadas anualmente por Auditor Independente e o relatório do auditor sobre as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi emitido em 09 de fevereiro de 2024, sem modificação e com ênfase de que as demonstrações contábeis, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Na sequência o resumo das demonstrações contábeis da CSUL Desenvolvimento Urbano S.A. para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, extraídas das demonstrações contábeis auditadas:

| Ano  | Ativo circulante | Ativo não circulante | Passivo circulante | Passivo não circulante | Patrimônio líquido | Receitas líquidas | Resultado do exercício |
|------|------------------|----------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| 2023 | 787.871          | 316.005              | 15.153             | 54.192                 | 324.531            | 76.879            | 39.998                 |
| 2022 | 95.591           | 285.799              | 22.162             | 42.781                 | 316.447            | 86.007            | 27.451                 |

Para se chegar ao valor justo da ação da Companhia os fluxos de caixa foram descontados a uma taxa de 11,71% em 2023 e 13,95% em 2022, ao ano.

Adicionalmente e com vistas a manter os critérios de valorizar o ativo pelo valor de mercado o administrador aplica o deságio equivalente a 25,33% sobre o valor apurado no laudo de avaliação. Esse deságio remete ao valor de mercado equivalente na aquisição do ativo em relação ao valor justo apurado em laudo de avaliação.

No exercício de 2022, a CSUL Desenvolvimento Urbano S.A., finalizou a redução do seu capital social deliberado na AGE de 21/12/2021, mediante o pagamento ao Fundo no valor de R\$1.499 mil, referente a 5% da participação no capital, recebido em 25/02/2022.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ 32.177.294/0001-18)  
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)  
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

| <b>Emissor</b> | <b>Natureza</b> | <b>Quantidade</b> | <b>Valor<br/>de custo</b> | <b>Valor de<br/>mercado</b> |
|----------------|-----------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|
|----------------|-----------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|

### **2023**

|                             |         |            |        |        |
|-----------------------------|---------|------------|--------|--------|
| CSUL Desenvolvimento Urbano | Privada | 14.291.006 | 27.900 | 36.317 |
|-----------------------------|---------|------------|--------|--------|

### **2022**

|                             |         |            |        |        |
|-----------------------------|---------|------------|--------|--------|
| CSUL Desenvolvimento Urbano | Privada | 14.291.006 | 27.900 | 33.656 |
|-----------------------------|---------|------------|--------|--------|

### **Demonstrativo do cálculo do valor do ativo:**

#### **2023**

|                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| VALOR DE AVALIAÇÃO DO PROJETO CSUL (LAUDO)               | R\$ 974.925 mil |
| QUANTIDADE DE AÇÕES DA CSUL                              | 286.465.156     |
| VALOR UNITÁRIO PROJETADO POR AÇÃO DA CSUL                | R\$ 3,40        |
| QUANTIDADE DE AÇÕES POSSUÍDAS PELO FUNDO                 | 14.291.006      |
| VALOR DAS AÇÕES NA CARTEIRA DO FUNDO S/DESÁGIO           | R\$ 48.636 mil  |
| DESÁGIO APLICADO EM 2019 / replicado para 2020/2021/2022 | 25,33%          |
| VALOR DO DESÁGIO                                         | R\$ 12.319 mil  |
| VALOR DE REALIZAÇÃO DO ATIVO EM 31/12/2023               | R\$ 36.317 mil  |

#### **2022**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| VALOR DE AVALIAÇÃO DO PROJETO CSUL (LAUDO) | R\$ 902.801 mil |
| QUANTIDADE DE AÇÕES DA CSUL                | 286.249.085     |
| VALOR UNITÁRIO PROJETADO POR AÇÃO DA CSUL  | R\$ 3,15        |
| QUANTIDADE DE AÇÕES POSSUÍDAS PELO FUNDO   | 14.291.006      |

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ 32.177.294/0001-18)  
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)  
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| VALOR DAS AÇÕES NA CARTEIRA DO FUNDO S/DESÁGIO           | R\$ 45.072 mil |
| DESÁGIO APLICADO EM 2019 / replicado para 2020/2021/2022 | 25,33%         |
| VALOR DO DESÁGIO                                         | R\$ 11.417 mil |
| VALOR DE REALIZAÇÃO DO ATIVO EM 31/12/2023               | R\$ 33.656 mil |

## **5 Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não contratou operações com derivativos financeiros durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

## **6 Gerenciamento de riscos**

### **a) Tipos de riscos**

#### **Risco de crédito**

Consiste no risco de os emissores de ativos financeiros integrantes das carteiras nos quais o Fundo aplica seus recursos, por falta de capacidade financeira ou por indisposição, não honrarem o compromisso de pagar o principal ou qualquer parcela de juros de sua dívida.

Os títulos privados, quando constantes da carteira do Fundo são avaliados por comitê interno, devendo pertencer à categoria “baixo risco de crédito”, mediante *ratings* atribuídos por agências classificadoras de risco especializadas.

#### **Risco de mercado**

Com objetivo de minimizar riscos, a política de aquisição de ativos é aprovada por um comitê de investimento, que baseia suas decisões nas escolas de análises técnica e fundamentalista, buscando acompanhar as possíveis oscilações de mercado. Derivativos podem ser utilizados com objetivo de hedge e/ou assunção de riscos de mercado de acordo com a política de investimento do Fundo, a critério da Administradora.

Para efeito de gerenciamento de risco de mercado, o Fundo utilizou os seguintes instrumentos: VAR – Value At Risk (valor em risco) por ativos que compõem a carteira, calculado pelo modelo paramétrico. Esta metodologia consiste em mensurar o valor máximo que o Fundo poderá perder em um dia, dada uma oscilação dos preços de mercado, em condições de normalidade. Stress Testing: mede o impacto no resultado de uma carteira, em determinado cenário de anormalidade de mercado ou volatilidade.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ 32.177.294/0001-18)  
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)  
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### **Risco de liquidez**

A administração da liquidez é diária e considera a concentração de investidores no Fundo e a liquidez dos negócios com ativos da carteira.

Os métodos utilizados para gerenciar os riscos aos quais o Fundo se encontra sujeito, não consistem em garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo.

### **Risco de concentração de mercado/investidor**

É o risco de perda decorrente da não diversificação do risco do mercado e/ou de emissor. Este Fundo pode estar exposto à significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes, sendo que o regulamento deste Fundo permite que até 100% de seu patrimônio líquido seja alocado em ações de uma mesma companhia.

### **Risco tributário**

A Administradora e a Gestora buscarão manter a composição de carteira da Classe enquadrada no regime tributário aplicável a classe de Longo Prazo. Entretanto, não há garantias para manutenção de tal procedimento, de modo que a Classe poderá passar a ser caracterizado como classe de Investimento de Curto Prazo, ficando os cotistas sujeitos a maiores alíquotas de Imposto de Renda.

### **Riscos relacionados ao órgão regulador**

A eventual interferência de órgãos reguladores no mercado como o Banco Central do Brasil e a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, podem impactar os preços dos ativos ou os resultados das posições assumidas.

### **Risco sistêmico**

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho da Classe.

### **Análise de sensibilidade**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| <b>Data de Referência</b> | 31.12.2023 |
| <b>Patrimônio líquido</b> | 37.569     |
| <b>VAR / PL :</b>         | 0,000022%  |

Metodologia:

VaR Paramétrico - 95% de intervalo de confiança - Horizonte de tempo de 1 dia - Decaimento (EWMA) de 0.94.

A finalidade da mensuração dos riscos de mercado é a avaliação potenciais perdas decorrentes das variações de preços e taxas do mercado financeiro.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ 32.177.294/0001-18)  
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)  
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O método *Value-at-Risk – Var* (Valor em Risco) representa a perda máxima esperada para 1 dia com 95% de confiança.

Este método assume que os retornos dos ativos são relacionados linearmente com os retornos dos fatores de risco e que os fatores de risco são distribuídos normalmente.

O cálculo do VaR é um método estatístico podendo subestimar as perdas resultantes do aumento futuro da volatilidade dos ativos, e, consequentemente, podem ocorrer perdas maiores do que as previstas em decorrência das flutuações de mercado.

## 7 Política de distribuição de resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Fundo apurou excedentes de caixa e destinou 95%, aos cotistas, a termo de distribuição de resultado. Os 5% restantes deverão ter destinação deliberada na assembleia geral ordinária do Fundo.

| <u>Exercício findo em</u> | <u>Excedente de caixa</u> | <u>Rendimentos a distribuir</u> |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 31 de dezembro de 2023    | R\$ 271                   | R\$ 258                         |
| 31 de dezembro de 2022    | R\$ 1.479                 | R\$ 1.405                       |

## 8 Taxas e encargos

A taxa de administração é calculada e contabilizada diariamente à razão de 1,00% a.a., sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo o pagamento efetuado mensalmente à administradora. Os encargos debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

| <u>Exercício findos em</u> | <u>Taxa de administração</u> |          | <u>Auditoria e custódia</u> |          | <u>Outras despesas</u> |          |
|----------------------------|------------------------------|----------|-----------------------------|----------|------------------------|----------|
|                            | <u>R\$</u>                   | <u>%</u> | <u>R\$</u>                  | <u>%</u> | <u>R\$</u>             | <u>%</u> |
| 31 de dezembro de 2023     | 338                          | 0,98     | 483                         | 1,41     | 37                     | 0,11     |
| 31 de dezembro de 2022     | 355                          | 1,00     | 129                         | 0,36     | 34                     | 0,10     |

O Fundo não cobra taxa de performance, de ingresso ou de saída.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

## **9 Gestão e custódia de títulos**

A gestão da carteira e a tesouraria do Fundo é exercida pela própria Administradora. Os títulos e valores mobiliários estão custodiados quando aplicável no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

## **10 Rentabilidade**

O valor da cota, a rentabilidade e o patrimônio líquido médio registrado são como seguem:

| <b>Exercícios findos em</b> | <b>Valor da Cota - R\$</b> | <b>Rentabilidade</b> | <b>Patrimônio Líquido Médio R\$</b> |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| 31/12/2023                  | 12.624,1543514             | 8,21%                | 34.341                              |
| 31/12/2022                  | 11.666,6052219             | (2,48)%              | 35.643                              |

## **11 Emissão e resgate de cotas**

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas, que correspondem a frações ideais do seu patrimônio líquido, todas nominativas, conferindo a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, econômicos e políticos idênticos. As cotas foram subscritas e integralizadas na medida em que ocorreram chamadas para subscrição e integralização das cotas por parte da Administradora, nos termos do regulamento do Fundo, dos respectivos instrumentos particulares de compromisso de investimento e dos respectivos boletins de subscrição, observando o prazo limite para subscrição que encerrará ao final do período de investimento. Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do Fundo.

## **12 Patrimônio líquido**

### **i. Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está composto da 1ª emissão de 2.976 cotas, com valor de R\$ 12.624,1543514 por cota.

### **ii. Amortização de cotas**

O Fundo pode, a exclusivo critério do Administrador, amortizar suas cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, mediante o paramento uniforme a todos os cotistas de parcela do valor de suas cotas. Em 2021 o Fundo pagou a título de amortização de cotas um montante de R\$ 712 mil, equivalente a R\$ 239,2494691 por cota.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de encerramento e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os cotistas, proporcionalmente à sua participação, após o pagamento ou reembolso de todas as dívidas e despesas do Fundo.

### **13 Tributos**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

### **14 Política de divulgação de informações**

A Administradora diariamente disponibiliza em sua sede e nas agências do Banco Mercantil do Brasil S.A., o valor da cota, rentabilidade e patrimônio líquido. Informações complementares poderão ser encontradas no site da instituição.

### **15 Partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com partes relacionadas ao Administrador:

#### **2023**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| - Disponibilidade.....R\$                  | 2 (Ativo)       |
| - Cotas de Fundos de Investimentos.....R\$ | 1.403 (Ativo)   |
| - Taxa de Administração.....R\$            | 338 (Resultado) |

#### **2022**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| - Disponibilidade.....R\$                  | 2 (Ativo)       |
| - Cotas de Fundos de Investimentos.....R\$ | 1.098 (Ativo)   |
| - Taxa de Administração.....R\$            | 355 (Resultado) |

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ 32.177.294/0001-18)  
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)  
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## 17 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

### **2023:**

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>  |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |               |
| Cotas de fundos                                                | -              | 1.403          | -              | 1.403         |
| Ações de companhia fechada                                     | -              | -              | 36.317         | 36.317        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>1.403</b>   | <b>36.317</b>  | <b>37.720</b> |

| <b>Resultado</b>             | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b> |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Ajuste ao valor justo</b> |                |                |                |              |
| Cotas de fundos              | -              | 140            | -              | 140          |
| Ações de companhia fechada   | -              | -              | 2.661          | 2.661        |
| <b>Total do resultado</b>    | <b>-</b>       | <b>140</b>     | <b>2.661</b>   | <b>2.801</b> |

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ 32.177.294/0001-18)  
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)  
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2022:**

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>  |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |               |
| Cotas de fundos                                                | -              | 1.098          | -              | 1.098         |
| Ações de companhia fechada                                     | -              | -              | 33.656         | 33.656        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>1.098</b>   | <b>33.656</b>  | <b>34.754</b> |

| <b>Resultado</b>             | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b> |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Ajuste ao valor justo</b> |                |                |                |              |
| Cotas de fundos              | -              | 131            | -              | 131          |
| Ações de companhia fechada   | -              | -              | 264            | 264          |
| <b>Total do resultado</b>    | <b>-</b>       | <b>131</b>     | <b>264</b>     | <b>395</b>   |

**18 Outras informações**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que o Administrador, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(CNPJ 32.177.294/0001-18)**  
**(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)**  
**(CNPJ 16.683.062/0001-85)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve alterações no Regulamento do Fundo.

**ATHAÍDE VIEIRA DOS SANTOS**  
**Diretor-Presidente**

**JOSÉ MARIA RIBEIRO DE MELO**  
**Diretor**

**CARLOS ALBERTO GOMES DE OLIVEIRA**  
**Contador CRC - MG 042672/O-7**