# Demonstrações financeiras

## Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

**Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras ..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial ..... 5
Demonstração do resultado ..... 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido ..... 8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto ..... 9
Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... 10

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Quotistas e Administradores da
**Nihal Fundo de Investimento Imobiliário – FII**
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2022, 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria 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 contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação do valor justo de ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$19.434 mil, representando 93,20% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo, e, conforme nota explicativa nº 5, incluem, entre outros, o valor presente dos fluxos de caixa descontados, com base principalmente no plano de negócios das empresas investidas.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa no 5.b. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções, dentre outros, conforme fornecidos pela Administradora do Fundo; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor justo das ações de companhias fechadas sob avaliação; (d) o exame de informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas; (e) a avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo; (f) analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado; e (g) revisão da adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

**Outros assuntos**

**Auditoria dos valores correspondentes**

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 5 de janeiro de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

**Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 516, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

**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 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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 13 de julho de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP 209240/O

## Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII
## CNPJ: 23.179.381/0001-13

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 23.179.381/0001-13)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Valor** | **% sobre o PL** | **Valor** | **% sobre o PL** |
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | **1.448** | **6,94%** | 91 | 0,36% |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária | | **1.448** | **6,94%** | 91 | 0,36% |
| Disponibilidades | **4.a** | **6** | **0,03%** | 1 | 0,00% |
| Banco conta movimento | | **6** | **0,03%** | 1 | 0,00% |
| Operações compromissadas | **4.a.i** | **1.442** | **6,92%** | 90 | 0,35% |
| Letras financeiras do tesouro | | **1.442** | **6,92%** | 90 | 0,35% |
| Não circulante | | **19.434** | **93,20%** | 25.922 | 101,50% |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária Realização | | | | | |
| Ações de sociedade de propósito específico | **5** | **19.434** | **93,20%** | 25.922 | 101,50% |
| S.P.E. Faria Lima Business Center Ltda. | | **19.434** | **93,20%** | 25.922 | 101,50% |
| Total do ativo | | **20.882** | **100,14%** | 26.013 | 101,86% |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII
## CNPJ: 23.179.381/0001-13

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 23.179.381/0001-13)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Valor** | **% sobre o PL** | **Valor** | **% sobre o PL** |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | 29 | 0,14% | 474 | 1,86% |
| Taxa de administração | | 16 | 0,08% | - | 0,00% |
| Taxa de controladoria | | 7 | 0,03% | - | 0,00% |
| Taxa de custódia | | 6 | 0,03% | - | 0,00% |
| Taxa de gestão | | - | 0,00% | 331 | 1,30% |
| Auditoria | | - | 0,00% | 75 | 0,29% |
| Consultoria | | - | 0,00% | 62 | 0,24% |
| Laudo de avaliação | | - | 0,00% | 4 | 0,02% |
| Valores a pagar | | - | 0,00% | 2 | 0,01% |
| Total do passivo | | 29 | 0,14% | 474 | 1,86% |
| Patrimônio líquido | 8 | 20.853 | 100,00% | 25.539 | 100,00% |
| Cotas integralizadas | | 45.736 | 219,33% | 45.736 | 179,08% |
| Lucros ou prejuízos acumulados | | (24.883) | (119,33%) | (20.197) | (79,08%) |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 20.882 | 100,14% | 26.013 | 101,86% |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII
## CNPJ: 23.179.381/0001-13

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 23.179.381/0001-13)

Demonstração do resultado
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | | |
| Ações de sociedade de propósito específico | | | |
| Ajuste ao valor justo | **5.b / c** | **(4.488)** | (12.489) |
| | | | - |
| Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária | | **(4.488)** | (12.489) |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Resultado com aplicações em operações compromissadas | **4.a.i** | **133** | 3 |
| Resultado líquido de outros ativos financeiros | | **133** | 3 |
| Outras receitas | | **364** | - |
| Distrato RBR Gestora | **11.i** | **331** | - |
| Reversão provisões operacionais | | **33** | - |
| Outras despesas | **10** | **(695)** | (723) |
| Taxa de administração | | **(226)** | (182) |
| Taxa de gestão | | **(36)** | (165) |
| Taxa de consultoria imobiliária | | **(112)** | (130) |
| Auditoria externa | | **-** | (75) |
| Taxa de controladoria | | **(88)** | (69) |
| Taxa de custódia | | **(88)** | (69) |
| Tributárias | | **(30)** | (1) |
| Taxa de consultoria | | **(91)** | - |
| Outros despesas administrativas | | **(24)** | (32) |
| Taxa de fiscalização CVM | | **(9)** | (13) |
| Laudo de avaliação | | **(13)** | (13) |
| Taxa ANBIMA | | **(1)** | (3) |
| Tarifas bancárias | | **(1)** | (1) |
| Demais despesas | | **-** | (2) |
| B3/SELIC | | **-** | - |
| Resultado líquido do exercício | | **(4.686)** | (13.209) |
| Quantidade de cotas | | **88.300** | 88.300 |
| Lucro líquido/(prejuízo) por cota (em Reais) | | **(53)** | (150) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
**CNPJ: 23.179.381/0001-13**
(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 23.179.381/0001-13)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | Cotas integralizadas | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| Em 31 de dezembro de 2020 | **8** | 45.736 | (6.988) | 38.748 |
| Prejuízo líquido do exercício | | - | (13.209) | (13.209) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | **8** | **45.736** | **(20.197)** | **25.539** |
| Prejuízo líquido do exercício | | **-** | **(4.686)** | **(4.686)** |
| Em 31 de dezembro de 2022 | **8** | **45.736** | **(24.883)** | **20.853** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII
## CNPJ: 23.179.381/0001-13

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 23.179.381/0001-13)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | |
| Rendimentos com operações compromissadas | | **133** | 3 |
| Pagamento de taxa de administração | | **(210)** | (192) |
| Pagamento de taxa de controladoria | | **(81)** | (74) |
| Pagamento de taxa de custódia | | **(82)** | (73) |
| Pagamento de consultoria | | **(236)** | (68) |
| Pagamento de auditoria | | **(75)** | (29) |
| Pagamento de laudo de avaliação | | **(13)** | (9) |
| Pagamento de tributos | | **(30)** | (1) |
| Pagamento de taxa de gestão | | **(36)** | - |
| Demais recebimentos e pagamentos | | **(13)** | (17) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | | **(643)** | (460) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | |
| Recebimento de dividendos | | **-** | 250 |
| Caixa líquido das atividades de investimento | | **-** | 250 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | |
| Venda de ações | **5.c.iii** | **2.000** | - |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | | **2.000** | - |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | | **1.357** | (210) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | | **91** | 301 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | | **1.448** | 91 |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | | **1.357** | (210) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# 1. Contexto operacional

O Nihal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 8 de abril de 2016. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 19 de novembro de 2015.

O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores profissionais.

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 se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis "performados", de natureza residencial, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A administração e a gestão da carteira do Fundo são realizadas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administradora" e/ou "Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

# 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 13 de julho de 2023.

## 3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

**a) 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. As informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

**b) Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

**c) Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “*over night*”.

**d) 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo e, quando mensurados ao custo amortizado, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

**e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

**(i) *Data de reconhecimento***

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

**(ii) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- **Ativos financeiros 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 sua negociação. Esta categoria está composta pelas operações compromissadas.

**f) Ações de sociedade de propósito específico**

Os investimentos em cotas de sociedades de propósito imobiliário são incialmente reconhecidos ao seu valor justo de aquisição e, posteriormente, avaliados pelo método do valor justo com base no Pronunciamento Técnico CPC 48 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, atualizadas no mínimo por ocasião do encerramento do exercício social do Fundo tendo como base laudo de avaliação elaborado por avaliador qualificado e independente.
Os dividendos declarados ou provisionados por essas companhias investidas são reconhecidos diretamente no resultado do Fundo, na proporção de sua participação.

**g) Provisão de ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- **Passivos contingentes**: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras.

**h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

**i) Lucro/(prejuízo) por cota**

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

# 4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

## a) Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão assim representados:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bancos | 6 | 1 |
| Operações compromissadas (i) | 1.442 | 90 |
| | **1.448** | **91** |

(i) Operações compromissadas:

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Valor de compra | 1.441 | 90 |
| Valor de revenda | 1.442 | 90 |
| Taxa da operação (% a.d.) | 0,10% | 0,07% |
| Quantidade de dias (over) | 2 | 1 |
| Garantia | LFT | LFT |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R$ 133 (2021: R$ 3) apropriados como rendimento de operações compromissadas, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em operações compromissadas”.

# 5. Ativos de natureza imobiliária

## a) Ações de sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o fundo possuía o seguinte investimento em ações de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) mensurada ao valor justo:

| 2022 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Empresa** | **Critério de avaliação** | **Quantidade de cotas detidas** | **Participação** | **Tipo de participação** | **Custo de aquisição** | **Valor atualizado** |
| Faria Lima Business Center Ltda. | Valor justo | 1.325.703.555 | 99,99% | Controlada | 44.605 | 19.434 |
| | | | | | **44.605** | **19.434** |

| 2021 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Empresa** | **Critério de avaliação** | **Quantidade de cotas detidas** | **Participação** | **Tipo de participação** | **Custo de aquisição** | **Valor atualizado** |
| Faria Lima Business Center Ltda. | Valor justo | 1.525.703.555 | 99,99% | Controlada | 44.605 | 25.922 |
| | | | | | **44.605** | **25.922** |

*(i)* **Resumo do projeto imobiliário da SPE:**

Faria Lima Business Center Ltda.

A Faria Lima Business Center Ltda. ("Investida") é uma sociedade limitada, sendo regida pelo contrato social e pelas disposições legais aplicáveis às sociedades empresárias limitadas, notadamente a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("código civil brasileiro"). A Investida tem sede e foro no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 6º Andar, parte, Pinheiros, CEP 01452-002 e tem por objeto social a participação societária em controladas e coligadas (Holding não financeira), a administração de bens imóveis próprios.

Os ativos imobiliários de propriedade da Investida, correspondem à 11 (2021 – 11) unidades autônomas, localizadas no pavimento Bloco B do Edifício Faria Lima Business Center sediado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, estão classificados como propriedades para investimento.

**b) Informações financeiras da investida referente a 31 dezembro de 2022 e 2021:**

*(i)* **Mensuração ao valor justo da Investida:**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o valor do investimento do Fundo na Investida está registrado pelo valor justo no montante de R$ 19.434 (2021 – R$ 25.922) representados, nesta, da seguinte forma:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Caixa e equivalente de caixa (i) | 2.605 | 9.298 |
| Propriedade para investimento (ii) | 82.078 | 80.904 |
| Obrigações por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") (iii) | (66.716) | (66.583) |
| Demais ativos e passivos | 1.467 | 2.303 |
| | **19.434** | **25.922** |

(i) Caixa e equivalentes de caixa: Caixa e equivalentes de caixa estão representados por depósitos bancário e certificados de depósito bancários de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

(ii) Propriedades para investimento: O imóvel da investida, classificado como propriedade para investimento, está mensurado ao valor justo através do método de fluxo de caixa descontado, baseado em laudo de avaliação elaborado pela Consult Engenharia e Avaliação Ltda. ("Avaliador").

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. é uma empresa nacional, fundada em 1977, responsável por projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também, análise de investimentos no Brasil.

Para os exercícios de 2022 e 2021, foi considerado o valor de avaliação do imóvel apurado nos respectivos laudos elaborados pelo Avaliador no montante de R$ 82.078 (2021: R$ 80.904).

O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização ("terminal capital rate"). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

As principais premissas estão descritas abaixo:

| Denominação | Data-base | Taxa de desconto | Terminal cap rate | Taxa de vacância |
|---|---|---|---|---|
| Faria Lima Business Center | 31/12/2022 | 7,8% a.a. | 9,7% | 5% |
| | 31/12/2021 | 7,5% a.a. | 9,5% | 5% |

O laudo de avaliação para a data-base de 31 de dezembro de 2022 foi emitido em 05 de abril de 2023 e aprovado pela Administradora em 06 de abril de 2023.

(iii) Obrigações por emissão de CRI: A investida realizou a emissão em 20 de dezembro de 2019 com prazo de vencimento final em 20 de dezembro de 2034 de CRI no valor total de R$ 50.000, com remuneração prevista pela taxa de 4,75% a.a. acrescido pelo IGP-M.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de exigibilidade da obrigação é de R$ 66.716 (2021 – R$ 66.583), a Administradora entende que o valor de exigibilidade é a melhor evidência do valor justo da obrigação, uma vez que as taxas pactuadas e o cenário econômico apresentado quando da emissão da dívida não sofreram alterações relevantes.

*(ii)* **Movimentação do investimento:**

| | |
|---|---|
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 38.661 |
| (-) Dividendos deliberados e recebidos (i) | (250) |
| (-) Ajuste ao valor justo | (12.489) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 25.922 |
| **(-) Ajuste ao valor justo** | **(4.488)** |
| **(-) Redução de capital (ii)** | **(2.000)** |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2022** | **19.434** |

(i) Em ata de reunião de sócios, realizada em 22 de dezembro de 2021, houve deliberação para aprovação de forma extraordinária a distribuição desproporcional de parte dos lucros acumulados na conta de reserva de lucros da sociedade no valor de R$ 250 para o Fundo e um centavo de real para a BR Office LCC.

(ii) Em ata de reunião de sócios, realizada em 20 de janeiro de 2022, houve deliberação para a redução do capital social da sociedade, por considerarem que capital excessivo em relação ao objeto da sociedade. A redução de capital foi no montante de R$ 2.000 (dois milhões de reais), mediante ao cancelamento de 200.000.000 (duzentos milhões) de cotas no valor nominal de 0,1 (um centavo de real) e com a respectiva restituição do valor.

## 6. Gerenciamento e fatores de riscos

### a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

### b) Fatores de risco

**Riscos de liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características articulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Riscos de mercado**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras.

Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

**Riscos de crédito**

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de distribuição de dividendos da Investida, em decorrência do resultado desta pelo aluguel de suas propriedades para investimento. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários da Investida será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto, indiretamente, a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação para com a Investida.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a Investida poderá estar sujeita ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

## 8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

**a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

***i. Subscrição e integralização***

A integralização das cotas deverá ser feita mediante as chamadas de capital, a serem realizadas pela Administradora, em moeda corrente nacional, na conta de titularidade do Fundo mantida junto ao custodiante. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pela Administradora.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não foram realizadas subscrições nem integralizações de cotas.

***ii. Amortização***

As cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não houve amortização de cotas.

***iii. Resgate***

As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do Fundo.

***iv. Ambiente de negociação das quotas***

As cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, salvo mediante decisão em sentido contrário pela assembleia geral.

O Fundo possui suas cotas negociadas na forma escritural. Segue, abaixo, o preço de fechamento relativos aos últimos dias de cada mês nos exercícios de 2022 e 2021:

| 2022 (não auditado) | | 2021 (não auditado) | |
|---|---|---|---|
| **Data** | **Preço de fechamento** | **Data** | **Preço de fechamento** |
| **31/01/2022** | **288,66** | 31/01/2021 | 438,56 |
| **28/02/2022** | **291,79** | 28/02/2021 | 438,29 |
| **31/03/2022** | **291,15** | 31/03/2021 | 437,91 |
| **30/04/2022** | **290,75** | 30/04/2021 | 437,64 |
| **31/05/2022** | **289,95** | 31/05/2021 | 437,32 |
| **30/06/2022** | **289,40** | 30/06/2021 | 437,01 |
| **31/07/2022** | **288,74** | 31/07/2021 | 436,66 |
| **31/08/2022** | **288,27** | 31/08/2021 | 434,49 |
| **30/09/2022** | **287,77** | 30/09/2021 | 434,18 |
| **31/10/2022** | **287,26** | 31/10/2021 | 437,88 |
| **30/11/2022** | **286,65** | 30/11/2021 | 433,14 |
| **31/12/2022** | **241,37** | 31/12/2021 | 289,24 |

### *v. Distribuição de rendimentos*

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

| | **2022** | **2021** |
|---|---|---|
| Prejuízo contábil | **(4.686)** | (13.209) |
| (+/-) Ajuste a valor justo | **4.488** | 12.489 |
| (+) Dividendos recebidos | **-** | 250 |
| (+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa | **(395)** | 259 |
| (-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa | **(51)** | - |
| Lucro/(prejuízo) conforme regime de caixa | **(644)** | (211) |
| Total de rendimentos distribuídos (i) | **-** | **-** |
| Percentual distribuído | **0,00%** | 0,00% |

*(i)* Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

### *vi. Evolução e rentabilidade*

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Valor da cota | 241,37 | 289,24 |
| Rentabilidade | (18,32%) | 4,49% |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

| | |
|---|---|
| Administração: | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestão: | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Custódia: | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Controladoria: | Oliveira Trust Servicer S.A. |
| Escrituração: | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |

Consultor imobiliário: Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda.

## 10. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| **Despesas administrativas** | **Valor** | **% sobre o PL médio** | **Valor** | **% sobre o PL médio** |
| Taxa de administração | **(226)** | **0,89%** | (182) | 0,47% |
| Taxa de gestão | **(36)** | **0,14%** | (165) | 0,43% |
| Taxa de consultoria imobiliária | **(112)** | **0,44%** | (130) | 0,34% |
| Auditoria externa | **-** | **0,00%** | (75) | 0,20% |
| Taxa de controladoria | **(88)** | **0,35%** | (69) | 0,18% |
| Taxa de custódia | **(88)** | **0,35%** | (69) | 0,18% |
| Tributárias | **(30)** | **0,12%** | (1) | 0,00% |
| Taxa de consultoria | **(91)** | **0,36%** | - | 0,00% |
| Taxa de fiscalização CVM | **(9)** | **0,04%** | (13) | 0,03% |
| Laudo de avaliação | **(13)** | **0,05%** | (13) | 0,03% |
| Demais despesas | **(2)** | **0,00%** | (6) | 0,02% |
| | **(695)** | **2,73%** | (723) | 1,88% |
| **Patrimônio líquido médio** *(não auditado)* | | **25.494** | | 38.457 |

### a) Remuneração sobre a prestação de serviços de administração, gestão e controladoria

O Fundo paga uma taxa de administração (“taxa de administração ordinária”), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TAtotal = TAi + TAii + TAiii$$

onde:

TAtotal = Taxa de administração.

TAi = parcela da taxa de administração, devida ao administrador, equivalente a 0,08% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 10. A remuneração prevista neste TAi será acrescida de R$ 1,5 mensais por cada investida e/ou imóvel adicionado à primeira, sendo que será de responsabilidade da administradora informar ao custodiante a cobrança desse valor, quando aplicável.

TAii = parcela da taxa de administração, devida ao custodiante, equivalente a 0,015% ao ano para a parcela do patrimônio líquido do Fundo de até R$ 500.000, acrescido de 0,01% ao ano para a parcela do patrimônio líquido do Fundo superior a R$ 500.000, observado o valor mínimo mensal de R$ 4 conforme tabela abaixo:

| Parcelas do Patrimônio Líquido (R$) | Taxa de Custódia e Escrituração |
|---|---|
| Até 500.000 (≤ 500.000) | 0,015% |
| Parcela superior a 500.000 (> 500.000) | 0,01% |

TAiii = parcela da taxa de administração, devida ao controlador, equivalente a 0,015% ao ano para a parcela do patrimônio líquido do Fundo de até R$ 500.000, acrescido de 0,01% ao ano para a parcela do patrimônio líquido do Fundo superior a R$ 500.000, observado o valor mínimo mensal de R$ 4, conforme tabela abaixo:

| Parcelas do Patrimônio Líquido (R$) | Taxa de Custódia e Escrituração |
|---|---|
| Até 500.000 (≤ 500.000) | 0,015% |
| Parcela superior a 500.000 (> 500.000) | 0,01% |

A taxa de administração incide sobre o patrimônio líquido do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, e é paga mensalmente pelo Fundo até o 5º dia útil após o encerramento do período de apuração. O período de apuração da taxa de administração compreende o 1° dia útil de um determinado mês até o último dia útil do mesmo mês. A taxa de administração é devida proporcionalmente, quando da amortização das cotas.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Os valores em reais definidos neste artigo 17 serão atualizados pela administradora e informado ao custodiante a cada período de 12 meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo.

Adicionalmente ao disposto acima e conforme aplicável, as seguintes parcelas passarão a compor o cálculo da taxa de administração (“Taxa de Administração Extraordinária”):

TAv = parcela da taxa de administração, devida à administradora em uma única parcela e ocasião equivalente a R$ 30 devidos na data da primeira integralização de cotas do Fundo, a ser paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

TAvi = parcela da taxa de administração, correspondente ao setup fee, devida ao custodiante em uma única parcela e ocasião equivalente a R$ 20, devendo ser repassada diretamente pelo Fundo.

TAvii = um valor equivalente a 1% do valor total das cotas subscritas e/ou integralizadas do Fundo por ocasião do encerramento da primeira oferta de distribuição de cotas, no prazo de 5 dias úteis contados da data de assinatura do contrato de gestão, devendo ser repassada diretamente pelo Fundo.

TAviii = um valor equivalente a 1% do valor total das cotas subscritas e/ou integralizadas do Fundo na hipótese de novas emissões de cotas do Fundo que venham a ocorrer, por ocasião do encerramento da oferta de distribuição de cotas correspondentes, no prazo de 5 dias úteis contados do encerramento das referidas ofertas.

As parcelas da taxa de administração extraordinária previstas acima serão pagas quando ocorridos os seus respectivos fatos geradores e, neste sentido, passarão a compor o cálculo da taxa de administração previsto no regulamento à época de sua ocorrência.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, nenhum dos eventos que resultem em taxa de administração extraordinária ocorreu, dessa forma não foi registrada provisão para a mesma.

**b) Remuneração sobre prestação de serviços de consultoria imobiliária**

A Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda (“consultor imobiliário”) foi contratada, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para prestação de serviços de consultoria profissional na área imobiliária e outros serviços relacionados com a tomada de decisão de investimentos do Fundo, especificamente relacionado com os ativos imobiliários, pelo consultor imobiliário, em favor do Fundo, nos termos dos incisos II e III do artigo 31 da instrução CVM 472.

O consultor imobiliário recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma remuneração correspondente a 3,75% da receita bruta de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que venha a ser gerida pelo consultor imobiliário (“taxa de consultoria”). A taxa de consultoria será paga pelo Fundo conforme previsão no artigo 38, VIII do regulamento do Fundo.

A taxa de consultoria é paga mensalmente, até o 5° dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços aqui previstos. Entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na cidade de São Paulo ou que não haja expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As eventuais despesas antecipadas pelo consultor imobiliário na prestação dos serviços previstos no presente contrato de consultoria deverão ser reembolsadas pelo Fundo, ou por quem este vier a indicar, em até 5 dias úteis, contados da data do recebimento, pela administradora, do relatório que discriminar e comprovar tais gastos.

## 11. Atos societários

**a)** Em 18 de março de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado: a contratação dos serviços necessários para as obras de recomposição no Edifício Faria Lima Business Centrer, ativo da Companhia. Dentre os serviços contratados, estão: a. A recomposição integral do 10º andar, pelo montante de R$95 (noventa e cinco mil reais, troca dos carpetes do 3º e do 10º andar do Edifício, pelo montante de R$40 (quarenta mil e quatrocentos reais), desmontagem de uma estação de trabalho de oito posições do 3º andar do Edifício, com a sua consequente mudança e montagem no 10º andar do Edifício, pelo montante de R$1 (mil reais).

**b)** Em 10 de fevereiro de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado: aprovar a celebração do Aditivo a ser firmado entre o Fundo e a Antiga Gestora, visando ajustar as demais cláusulas do Contrato original, inclusive aquelas relacionadas à vigência e rescisão do Contrato e incluindo o ingresso da Faria Lima Business Center Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1309, 6º andar, Parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.478.815/0001-22, como parte integrante do Aditivo, para todos seus efeitos; (ii) aprovar a celebração do Distrato a ser firmado entre o Fundo e a Antiga Gestora, bem como ratificar que, visando possibilitar uma transição adequada das atividades de gestão do Fundo, que o Antiga Gestora e o único Quotista acordaram que a RBR prestaria suporte ao Fundo na transmissão das informações para o novo consultor imobiliário, mediante o pagamento, pelo Fundo, de R$330.600,00 (trezentos e trinta mil e seiscentos reais) em uma única parcela, e que tal pagamento será disciplinado no âmbito do Distrato;

**c)** Conforme ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 20 de janeiro de 2022, o cotista deliberou, sem quaisquer restrições, o quanto segue:

(i) Aprovar a contratação da Lodge Engenharia e Construções Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.811.816/0001-90 localizada a Rua Alexandre Dumas, 1601 – conjunto 35, CEP 04.717-004 – Chácara Santo Antonio, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.811.816/0001-90, para a execução da reforma do Lobby, área externa, sanitários, copa, vestiários, depósito de materiais de limpeza localizados no subsolo das áreas comuns e área externa frontal da Sociedade pelo montante de R$ 474.

**d)** Conforme ata de assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 30 de junho de 2021, o único cotista do Fundo, sem quaisquer ressalvas ou restrições, após análise da minuta dos itens da ordem do dia e da minuta do distrato, resolveu:

(i) ratificar a substituição do prestador de serviços responsável pela atividade de gestão da carteira do fundo da RBR Gestão de Recursos Ltda. (“antigo gestor” ou “RBR”) pela Administradora, conforme deliberado na assembleia geral extraordinária, realizada em 26 de dezembro de 2019;

(ii) aprovar a celebração do distrato a ser firmado entre o Fundo e o antigo gestor, bem como ratificar que, visando possibilitar uma transição adequada das atividades de gestão do Fundo, que o antigo gestor e o único cotista acordaram que a RBR prestaria suporte ao Fundo na transmissão das informações para o novo consultor imobiliário, a Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., mediante o pagamento, pelo Fundo, de R$331 em uma única parcela, e que tal pagamento será disciplinado no âmbito do distrato;

(iii) aprovar a inclusão de previsão de contratação de consultoria imobiliária, bem como a realização de todos os demais ajustes que se façam necessários em razão da referida contratação. Em virtude dessa aprovação, o único cotista aprova a nova versão do regulamento do Fundo;

(iv) contratação da Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.128, 4º Andar, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, para prestar os serviços de consultoria imobiliária, a partir da abertura do dia 01 de julho de 2021, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças".

**e)** Conforme ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 16 de setembro de 2021, em função do não comparecimento de quaisquer cotistas e em observância ao disposto no artigo 74, da Instrução CVM n° 555, de 17 de dezembro de 2014, restaram automaticamente aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

**f)** Conforme ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 23 de novembro de 2021, o cotista deliberou, sem quaisquer restrições, como segue:

A 2ª emissão de cotas do Fundo, nos termos do regulamento ("oferta restrita"), observados os seguintes termos e condições:

(i) Montante total da oferta restrita: a 2ª emissão e distribuição pública primária de quotas do Fundo será de até 3.000 cotas, perfazendo o montante total de até R$ 1.500. As novas cotas terão a forma nominativa e serão escriturais, com preço unitário e inicial de emissão de R$ 0,5, totalizando a oferta restrita. A oferta restrita (i) estará dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 476, e (ii) será coordenada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91. A subscrição das novas cotas objeto da oferta restrita deverá ser realizada no prazo máximo de 24 meses, contado da data de início da oferta restrita;

(ii) Espécie de distribuição: oferta pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476 e da legislação e regulamentação aplicáveis;

(iii) Registro para distribuição e negociação das novas cotas: as novas cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário ou admitidas à negociação em mercado secundário de bolsa ou de balcão organizado;

(iv) Data de emissão: para todos os fins, a data de emissão das novas cotas corresponderá à data da 1ª integralização das novas cotas no âmbito da oferta restrita;

(v) Subscrição e integralização: observado o disposto no item artigo 24 do regulamento, as novas cotas serão integralmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, sendo integralizadas conforme chamadas de capital realizadas pela administradora;

(vi) Público-Alvo: conforme disposto na Instrução CVM 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13 ou, conforme aplicável, do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

(vii) Distribuição parcial: a oferta restrita poderá ser encerrada ainda que em caso de distribuição parcial das novas cotas; e

**g)** Conforme ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 22 de dezembro de 2021, o cotista deliberou, sem quaisquer restrições, como segue:

(i) Instruir a instituição administradora, representando o Fundo, na qualidade de acionista da Companhia, a votar pela aprovação da distribuição de parte dos lucros acumulados pela Sociedade e existentes na conta de reserva de lucro, no valor de R$ 250, a ser distribuído integralmente de forma desproporcional à participação societária das sócias, da seguinte forma: (a) R$ 250 para a sócia Nihal – Fundo de Investimento Imobiliário; e (b) R$ 0,01 (um centavo de real) para a sócia BR Office LLC. O pagamento dos valores acima mencionados deverá ser realizado até o dia 24 de dezembro de 2021.

**h)** Conforme ata de assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 20 de janeiro de 2020, houve deliberação para:

(i) Instruir a instituição administradora, representando o Fundo, na qualidade de acionista da companhia, a votar pela aprovação da distribuição de parte dos lucros acumulados pela sociedade e existentes na conta de reserva de lucro, no valor de R$ 38.000 (trinta e oito milhões de reais), a ser distribuído integralmente de forma desproporcional à participação societária das sócias, da seguinte forma: (a) R$ 38.000 (trinta e sete milhões e novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) para a sócia Nihal – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/MF nº. 23.179.381/0001-13); e (b) R$ 0,01 (um centavo de real) para a sócia BR Office LLC (CNPJ/MF nº. 28.447.144/0001-00). O pagamento, dos valores acima mencionados, deverá ser realizado até o dia 30 de junho de 2020, item da ordem do dia da Sociedade, realizada em 09 de setembro de 2016.

(ii) Autorizar o administrador da sociedade a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas na reunião.

## 12. Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores,

as seguintes informações:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras;
b) o relatório do auditor independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## 13. Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

## 14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| PaParte relacionada | Natureza do relacionamento | Ativos/passivos financeiros | Tipo de transação | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora | Taxa de administração | Despesa<br>Passivo | **226**<br>**16** | 182<br>- |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Custodiante | Taxa de custódia | Despesa<br>Passivo | **88**<br>**6** | 69<br>- |
| Oliveira Trust Servicer S.A. | Controlador | Taxa de controladoria | Despesa<br>Passivo | **88**<br>**7** | 69<br>- |

## 15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S. Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos 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.

## 16. Demandas judiciais

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

## 17. Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, revogada pela Resolução CVM n° 181, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 2 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Ivy Araújo Santos
Contadora RJ-123090/O-3

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17