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: 36.113.876/0001-91)

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

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: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

Shape the future
with confidence

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 do
Nihal Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, 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 Comissão de Valores Imobiliários (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 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 financeiras 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.

Shape the future
with confidence

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 financeiras. 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 2024, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$19.996 mil, representando 100,36% 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.

Shape the future
with confidence

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 Comissão de Valores Mobiliários, 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

Shape the future
with confidence

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relecionamentos 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 administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 7 de março de 2025.

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: 36.113.876/0001-91)

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		8	0,05%	708	2,71%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		8	0,05%	708	2,71%
Disponibilidades	4.a	8	0,05%	5	0,02%
Banco conta movimento		8	0,05%	5	0,02%
Operações compromissadas	4.a.i	-	0,00%	703	2,69%
Letras do tesouro nacional		-	0,00%	703	2,69%
Não circulante		19.996	100,36%	25.534	97,57%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Ações de companhias de capital fechado	5	19.996	100,36%	25.534	97,57%
S.P.E Faria Lima Business Center Ltda.		19.996	100,36%	25.534	97,57%
Total do ativo		20.004	100,41%	26.242	100,28%

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: 36.113.876/0001-91)

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024		2023	
Passivo		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		**80**	**0,41%**	**72**	**0,28%**
Auditoria		**40**	**0,20%**	**39**	**0,16%**
Taxa de administração		**18**	**0,09%**	**19**	**0,06%**
Taxa de controladoria		**8**	**0,04%**	**7**	**0,03%**
Taxa de custódia		**7**	**0,04%**	**7**	**0,03%**
Total do passivo		**7**	**0,04%**	**72**	**0,28%**
Patrimônio líquido	**8**	**19.924**	**100,00%**	**26.170**	**100,00%**
Cotas integralizadas		**55.736**	**279,74%**	**49.758**	**190,13%**
Prejuízos acumulados		**(35.812)**	**(179,74%)**	**(23.588)**	**(90,13%)**
Total do passivo e patrimônio líquido		**20.004**	**100,41%**	**26.242**	**100,28%**

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: 36.113.876/0001-91)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ações de sociedade de propósito específico			
Ajuste ao valor justo	5.b / c	(11.516)	2.077
Laudo de avaliação		(18)	(21)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		(11.534)	2.056
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	39	101
Tributárias		(9)	(23)
Resultado líquido de outros ativos financeiros		30	78
Outras despesas	10	(720)	(839)
Taxa de administração		(220)	(222)
Taxa de consultoria		(181)	(268)
Auditoria externa		(120)	(115)
Taxa de controladoria		(87)	(88)
Taxa de custódia		(87)	(88)
Taxa de gestão		(14)	(47)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(9)
Demais despesas		(2)	(2)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		(12.224)	1.295
Quantidade de cotas		112.238	96.344
Lucro líquido/(prejuízo) por cota (em Reais)		(109)	13

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: 36.113.876/0001-91)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	**8**	**45.736**	**(24.883)**	**20.853**
Integralização de cotas		**4.022**	**-**	**4.022**
Lucro líquido do exercício		**-**	**1.295**	**1.295**
Em 31 de dezembro de 2023	**8**	**49.758**	**(23.588)**	**26.170**
Integralização de cotas	**11**	**5.978**	**-**	**5.978**
Prejuízo do exercício		**-**	**(12.224)**	**(12.224)**
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**55.736**	**(35.812)**	**19.924**

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: 36.113.876/0001-91)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos com operações compromissadas	**39**	**101**
Pagamento taxa de administração	**(221)**	**(219)**
Pagamento consultoria	**(181)**	**(174)**
Pagamento taxa de gestão	**(14)**	**(141)**
Pagamento taxa de controladoria	**(87)**	**(88)**
Pagamento taxa de custódia	**(87)**	**(88)**
Pagamento auditoria	**(119)**	**(76)**
Pagamento tributos	**(87)**	**(23)**
Demais recebimentos e pagamentos	**(11)**	**(11)**
Pagamento laudo de avaliação	**(10)**	**(21)**
Caixa líquido das atividades operacionais	**(700)**	**(740)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aumento/(redução) de capital - sociedade de propósito específico	**(5.978)**	**(4.022)**
Caixa líquido das atividades de investimento	**(5.978)**	**(4.022)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	**5.978**	**4.022**
Caixa líquido das atividades de financiamento	**5.978**	**4.022**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(700)**	**(740)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**708**	**1.448**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**8**	**708**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(700)**	**(740)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 23.179.381/0001-13
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 resolução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

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

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 7 de março de 2025.

3 Descrição das principais práticas contábeis materiais

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 (R$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

c) Caixa e equivalentes 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 2024 e 2023, 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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

(i) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

(ii) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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.

e) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades de propósito imobiliário são inicialmente 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 avaliados qualificado e independente.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

f) 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).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).

g) Resultado líquido por cota

O resultado líqudo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado 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, ais quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Bancos	8	5
Operações compromissadas **(i)**	-	703
Total	**8**	**708**

(i) Operações compromissadas

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

	2023
Valor de compra	1.960
Valor de revenda	1.961
Taxa de operação (% a.d.)	4,00%
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Ações de sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o fundo possuía o seguinte investimento em ações de Sociedades de Propósito Específico ("SPE") a controlada Faria Lima Business Ltda., mensurada pelo critério de valor justo, conforme nota 3 (e):

2024

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de cotas detidas	Tipo de participação	Participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Faria Lima Business Center Ltda.	Valor justo	2.325.703.555	Controlada	99,99%	54.548	19.996
Total					**54.548**	**19.996**

2023

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de cotas detidas	Tipo de participação	Participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Faria Lima Business Center Ltda.	Valor justo	1.727.903.555	Controlada	99,99%	48.570	25.534
Total					**48.570**	**25.534**

(i) Resumo do projeto imobiliário da SPE

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 (2023: 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.

(ii) Informações financeiras da Investida referente a 31 de dezembro de 2024 e 2023

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o valor do investimento do Fundo na Investida está registrado pelo valor justo no montante de R$ 19.996 (2023: R$ 25.534) representados, nesta, da seguinte forma:

	2024	2023
Caixa e equivalente de caixa (i)	1.858	2.085
Propriedade para investimento (ii)	99.367	84.716
Obrigações por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) (iii)	(73.667)	(62.116)
Demais ativos e passivos	(7.562)	849
	19.996	**25.534**

(i) Caixa e equivalentes de caixa: caixa e equivalentes de caixa estão representados por depósitos bancário 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 Newmark Brasil – Valuation & Advisory (“Avaliador”) (2023: Elaborado pela Consult Engenharia e Avaliação Ltda.).

(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.

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory é uma empresa de consultoria imobiliária com início das operações brasileiras desde 2014 como parte de uma iniciativa do grupo para consolidar sua presença na América do Sul, oferencendo serviços especializados para players imobiliários locais. A metodologia aplicada está em conformidade com os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotas para este trabalho atendem o preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos.

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 2024 e 2023, foi considerado o valor de avaliação do imóvel apurado nos respectivos laudos elaborados pelo Avaliador no montante de R$ 99.367 (2023: R$ 84.716).

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	31/12/2024	8,50% a.a.	8,00%	0%
	30/11/2023	7,7% a.a.	9,70%	5%

Por este método, foi realizada a avaliação a partir dos valores contábeis dos ativos e passivos contabilizados dentro do conceito de custo histórico como base de valor com ajustes a preços de mercados da propriedade para investimento.

(iii) Movimentação do investimento

Saldo em 31 de dezembro de 2022	**19.435**
(+) Aumento de capital	4.022
(+) Ajuste ao valor justo	2.077
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**25.534**
(+) Aumento de capital	5.978
(-) Ajuste ao valor justo	(11.516)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**19.996**

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

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 riscos

Risco 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.

Risco 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.

Risco 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo subscreveu e integralizou 15.894 novas cotas no montante de R$ 5.978, conforme demonstrado no quadro de demonstração das mutações do patrimônio líquido na rubrica “Integralização de cotas” (2023: 8.044 cotas no montande de R$ 4.022).

(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 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do Fundo.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, saldo 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 no exercício de 2024 e 2023:

2024		2023 (não auditado)	
Data	**Preço de Fechamento***	**Data**	**Preço de Fechamento***
29/01/2024	273,00	31/01/2023	240,77
29/02/2024	287,01	28/02/2023	239,81
28/03/2024	300,69	31/03/2023	239,34
30/04/2024	284,49	30/04/2023	238,62
31/05/2024	284,04	31/05/2023	227,79
28/06/2024	283,59	30/06/2023	237,33
31/07/2024	283,17	31/07/2023	242,25
30/08/2024	282,71	31/08/2023	245,86
30/09/2024	282,23	30/09/2023	245,25
31/10/2024	281,29	31/10/2023	251,50
29/11/2024	280,68	30/11/2023	250,98
31/12/2024	177,51	31/12/2023	250,48

(*) Valores expressos em reais.

c) 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.

	2024	2023
Lucro/ (Prejuízo) líquido do exercício	**(12.224)**	**1.295**
(+/-) Ajuste a valor justo	11.516	(2.077)
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	(9)	(23)
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	17	65
Resultado conforme regime de caixa (*)	**(700)**	**(740)**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**-**	**-**
Percentual distribuído	**0%**	**0%**

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve distribuição de rendimentos pois não houve resultado caixa.

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício	Valor da cota*	Rentabilidade** (%)
Findo em 31 de dezembro de 2024	177,51	(23,87%)
Findo em 31 de dezembro de 2023	250,48	22,79%

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade acima apresentada desconsidera as amortizações descritas na nota 8.a.ii, conforme previsto no regulamento do Fundo.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços para 31 de dezembro de 2024 são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Servicer 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 Reursos Ltda.

10 Encargos do Fundo

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

	2024		2023	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração	(220)	(0,72%)	(222)	(1,01%)
Taxa de consultoria	(181)	(0,59%)	(268)	(1,22%)
Auditoria	(120)	(0,39%)	(115)	(0,52%)
Taxa de custódia	(87)	(0,29%)	(88)	(0,40%)
Taxa de controladoria	(87)	(0,29%)	(88)	(0,40%)
Taxa de gestão	(14)	(0,05%)	(47)	(0,21%)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(0,03%)	(9)	(0,04%)
Tarifas bancárias	(1)	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	(1)	0,00%	-	0,00%
Outras despesas	-	0,00%	(2)	(0,01%)
Total	**(720)**	**(2,36%)**	**(839)**	**(3,83%)**
Patrimônio Líquido Médio	**30.478**		**21.919**	

a) Remuneração pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia 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 2024 e de 2023, nenhum dos eventos que resultem em taxa de administração extraordinária ocorreu, dessa forma não foi registrada provisão para a mesma.

b) Remuneração pela 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 da instrução CVM 175/22.

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 ata assembleia geral de cotistas, realizada em 24 de janeiro de 2024 foi deliberado:
Através da 15ª Alteração de Contrato Social (ACS) do Fundo, aprovar o aumento de capital da no valor de R$ 3.400 (três milhões e quatrocentos mil reais), passando o capital social de R$ 17.279 (dezessete milhões, duzentos e setenta e nove mil, trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), para R$ 20.679 (vinte milhões, seiscentos e setenta e nove mil, trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) por meio da emissão de 340.000.000 (trezentos e quarenta milhões) de novas cotas, de valor nominal de R$ 0,01 (um centavo de real) cada. Todas as novas cotas emitidas foram totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional em 29 de janeiro de 2024 pelo Fundo.

(b) Em ata assembleia geral de cotistas, realizada em 04 de julho de 2024 foi deliberado:
Através da 16ª ACS da Sociedade, de modo a aprovar o aumento de capital da sociedade no valor de R$2.578 (dois milhões, quinhentos e setenta e oito mil reais), passando o capital social da Sociedade de R$ 20.679 (vinte milhões, seiscentos e setenta e nove mil, trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), para R$ 23.257 (vinte e três milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) por meio da emissão de 257.800.000 (duzentos e cinquenta e sete milhões e oitocentas mil) novas quotas, de valor nominal de R$ 0,01 (um centavo de real) cada. Todas as novas quotas emitidas serão totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de julho de 2024 pelo Fundo.

(c) Em ata assembleia geral de cotistas, realizada em 11 de julho de 2023, houve deliberação para o aumento de capital da Sociedade de Propósito Específico (SPE) Faria Lima Business Center Ltda. no valor de R$1.842, (um milhão, oitocentos e quarenta e dois mil reais), passando o capital social da Sociedade de R$14.157 (quatorze milhões, cento e cinquenta e sete mil e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) para R$15.999 (quinze milhões, novecentos e noventa e nove mil e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), por meio da emissão de 184.200.000 (cento e oitenta e quatro mil e duzentas) de novas quotas, de valor nominal de R$0,01 (um centavo de real) cada. Todas as novas quotas emitidas serão totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional em 14 de julho de 2023 pelo Fundo.

(d) Em ata assembleia geral de cotistas, realizada em 14 de julho de 2023 foi deliberado: Aprovar as contas e as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

(e) Em ata assembleia geral de cotistas, realizada em 18 de maio de 2023, houve deliberação para o aumento de capital da Sociedade de Propósito Específico (SPE) no valor de R$900, passando o capital de R$13.257 (treze milhões, duzentos e cinquenta e sete mil e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) para R$14.157 (quatorze milhões, cento e cinquenta e sete mil e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), por meio da emissão de 90.000.000 (noventa milhões) de novas quotas, de valor nominal de R$0,00001 (um centavo) cada. Todas as novas quotas emitidas serão totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional em 19 de maio de 2023 pelo Fundo.

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 CVM nº 472/08;

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 CVM nº 472/08;

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 CVM nº 472/08;

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, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

				Montante das transações	
Parte relacionada	**Natureza do relacionamento**	**Ativos/passivos financeiros**	**Tipo de transação**	**2024**	**2023**
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	(220)	(222)
			Passivo	18	18
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	(87)	(88)
			Passivo	7	7
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controlador	Taxa de controladoria	Despesa	(87)	(88)
			Passivo	7	7

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 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 e posteriormente revogada pela resolução CVM n° 184, que 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.

18 Eventos subsequentes

Em ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 08 de janeiro de 2025 foi deliberado:

Sobre a realização de uma oferta privada de distribuição (“Oferta Privada”) de quotas destinada exclusivamente ao único quotista.

(a) Quantidade de Novas Quotas: serão emitidas (i) 20 (vinte mil) quotas (“Novas Quotas”), pelo preço unitário de emissão de R$ 500,00 (quinhentos reais), perfazendo a Oferta Privada um montante total de R$ 10.000 (dez milhões de reais); e

(b) Forma de Integralização: as Novas Quotas serão nominativas, escriturais e serão integralizadas em moeda corrente nacional, por seus respectivo preço de emissão, mediante a realização de chamadas de capital pela Instituição Administradora, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17