

Fram Capital SBCLOG Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.471.719/0001-22

**(Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ: 13.673.855/0001-25)**

**Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2024 acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente**

Fram Capital SBCLOG Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.471.719/0001-22

(Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A –
CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Demonstrações Contábeis

31 de dezembro de 2024 e 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independentes sobre as Demonstrações Contábeis	3 – 7
Balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	11
Notas explicativas às Demonstrações Contábeis	12 – 28

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e quotistas do

Fram Capital SBCLOG Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fram Capital SBCLOG Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fram Capital SBCLOG Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Liquidação do investimento em ativos imobiliários

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo liquidou seus investimentos imobiliários, compostos por uma propriedade para investimento e ativo financeiro decorrente de proposta de compra e venda, no montante consolidado de R\$ 245.330 mil, gerando um resultado de R\$ (38.589) mil. Deste modo, em nosso julgamento, devido a relevância do assunto entendemos que a existência e a realização destas transações são os riscos mais significativos para fins de auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) teste de liquidação financeira das transações ocorridas durante o exercício; (iii) exame dos contratos de venda dos imóveis; e (iv) teste de aderência entre as informações contábeis registradas e as informações divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do resultado com venda de imóveis, obtido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Evento de Encerramento

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 25, em assembleia geral de cotistas realizada em 18 de março de 2025, foi deliberada e aprovada a liquidação antecipada do Fundo por meio do resgate da totalidade das cotas, emitidas e integralizadas. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram, em 28 de março de 2024, relatório de auditoria com ressalvas relacionadas a: (a) impossibilidade de avaliar a mensuração das propriedades para investimento; e (b) ausência de evidências de auditoria para saldos de benfeitorias e outras receitas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do 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, 28 de março de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

FRAM CAPITAL SBCLOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.471.719/0001-22

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanço Patrimonial de 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

31 de dezembro 2024						31 de dezembro 2023		31 de dezembro 2024			31 de dezembro 2023		
Ativo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL	Passivo	T C Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante								Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa								Taxa de administração					
Bancos				12	12,37	329	0,86	Taxa de gestão		12	12,37	-	-
Fundos de liquidez - Bradesco				-	-	47	0,12	Auditoria		30	30,93	45	0,12
				12	12,37	376	0,98	Outros valores a pagar		-	-	-	-
										54	55,67	83	0,22
Outros Valores								Não Circulante					
Outros créditos				-	-	47	0,12	ITBI a pagar		-	-	1.642	4,28
Diferimento CVM				2	2,06	3	0,01	Adiantamento - promessa de compra de venda imóvel		-	-	245.330	639,18
				2	2,06	50	0,13			-	-	246.972	643,46
Não Circulante								Patrimônio Líquido					
Letras Financeiras do Tesouro				137	141,24	39.681	103,38	Cotas integralizadas	Cotas	30.000	30.927,84	30.000	78,16
Promessa compra e venda imóvel				-	-	30.401	79,21	(-) Amortizações		(29.000)	(29.896,91)	(29.000)	(75,56)
Propriedades para investimento				-	-	214.929	559,97	Resultado do período		(903)	(930,93)	37.382	97,39
				137	141,24	285.011	742,56			97	100,00	38.382	100,00
Total do Ativo								Total do passivo e patrimônio líquido					
				151	155,67	285.437	743,67			151	155,67	285.437	743,67

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

FRAM CAPITAL SBCLOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado do exercício para exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023**(Em milhares de Reais)**

	31 de dezembro 2024	31 de dezembro 2023
	Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Resultado de aplicações financeiras	1.980	3.633
Títulos públicos	1.639	2.756
Outros títulos de renda fixa	209	882
Cotas de fundos de investimentos	2	(5)
Operações compromissadas	130	-
Resultado com imóveis	(39.039)	6.689
Ajuste da valor justo	-	9.599
Resultado com a venda do imóvel	(38.589)	
Aluguel quadro telefônico	329	410
Benfeitorias no imóvel	(779)	(3.320)
Outras Receitas/Despesas administrativas	(1.226)	(390)
Taxa de administração	(251)	(502)
Taxa de gestão	(60)	-
Despesas de Auditoria	(30)	(45)
Serviços jurídicos	(285)	(2)
Taxa B3	(13)	(13)
Taxa CVM/Anbima	(7)	(10)
Consultoria e serviços técnicos	(3)	(79)
Tributos estaduais e municipais	(2.027)	(404)
Outras receitas/despesas	1.450	665
Resultado do período	(38.285)	9.932

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

FRAM CAPITAL SBCLOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.471.719/0001-22

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Integralização de cotas	Amortização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	30.000	(29.000)	27.450	28.450
Resultado do período	-	-	9.932	9.932
Saldos em 31 de dezembro de 2023	30.000	(29.000)	37.382	38.382
Cotas Integralizadas	-	-	-	-
Resultado do período	-	-	(38.285)	(38.285)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	30.000	(29.000)	(903)	97

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

FRAM CAPITAL SBCLOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto para exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31 de dezembro 2024	31 de dezembro 2023
		Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(253)	(515)
Pagamento de taxa de gestão		(72)	-
Serviços jurídicos		(44)	(4)
Auditoria		(45)	(41)
Pagamento de taxa CVM/Anbima/Cetip/B3		(18)	(23)
Recebimento Aluguel torre telefonia		336	410
Outros pagamentos/recebimentos		(80)	-
Despesas com imóvel		(1.008)	(3.830)
Pagamentos de tributos		(594)	-
Tarifas bancárias		(1)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.779)	(4.005)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda LFT		39.876	3.844
Bônus - antecipação do pagamento venda imóvel		-	(17.212)
Compra cotas de fundos de liquidez		(180)	(1.601)
Resultado resgate de aplicações cotas de fundos		229	2.064
Resultado de operações compromissadas		101	-
Devolução de caixa BTG		(38.564)	-
Recebimento parcelas - promessa compra e venda		-	17.212
Caixa líquido das atividades investimento		1.462	4.307
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas		-	-
(-) Amortização cotas		-	-
Caixa líquido das atividades de Financiamento		-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	-
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa		(317)	302
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(317)	302
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período		329	27
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período		12	329

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

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

1. Contexto operacional

O FRAM CAPITAL SBCLOG – Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 14 de junho de 2019 e iniciou suas atividades em 07 de outubro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a, exclusivamente, a investidores qualificados, conforme definição nos termos da instrução 539 da CVM e alterações posteriores. O patrimônio inicial do Fundo foi consequente da Cisão parcial do SJ AU Logística – Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ 27.771.547/0001-47. Seu objetivo principal é o desenvolvimento de empreendimento não residencial no imóvel junto ao Km 14 da Rodovia Anchieta o qual pertence à Ford Motor Company. O Fundo também pode investir em imóveis através da aquisição de SPES (Sociedades de Propósito Específico) ou de outros instrumentos permitidos pela legislação em vigor, sempre objetivando, proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas através valorização dos ativos do Fundo ou da posterior alienação e/ou locação das unidades que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Depois das COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado (no Bovespa FIX e/ou na CETIP) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as COTAS do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 9.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 472/08, nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações financeiras foram preparadas de forma comparativa e incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram aprovadas em **XX de março de XXXX**.

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

3. Principais práticas contábeis

(a) Caixa e Equivalente de Caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de conta corrente e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

(b) Títulos e valores mobiliários

O Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2024, aplicações financeiras em letras do tesouro nacional. As aplicações estavam registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços. Em 31 de dezembro de 2024, o fundo possuía 9 LFTs com seu vencimento em 1 de setembro de 2026 (2.896 em 2023 vencimento em 1 de setembro de 2027 e 1 de setembro de 2026).

(c) Propriedades para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) devem ser demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção serão contabilizados pelo custo de aquisição.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía investimentos em imóveis. Em 31 de dezembro de 2023 o imóvel está contabilizado pelo valor de mercado de R\$ 214.929, proveniente do valor recebido antecipadamente pela promessa de compra e venda assinada com o BTG Pactual Logística FII, conforme descrito na nota explicativa “6”.

(d) Ativos financeiros

Cotas de outros fundos de investimento são utilizados os valores divulgados pelos respectivos administradores, na forma prevista pela legislação vigente.

(e) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as demonstrações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

(f) Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez ao ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do exercício.

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.471.719/0001-22

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

(g) Apuração dos resultados

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

h) Classificação dos instrumentos financeiros

Data do reconhecimento: Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

Ativo financeiro para negociação (mensurado 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.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros”: corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31 de dezembro	
	2024	2023
Caixa/Bancos	12	329
Cotas de Fundos de liquidez – Bradesco DI Federal Extra	-	47
	12	376

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Títulos Públicos**Letras financeiras do tesouro**

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo mantinha em sua carteira 9 LFTs (2.896 em 2023), ao valor de mercado de R\$ 137 (R\$ 39.681 em 2023).

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía propriedades para investimento, devido ao cumprimento do contrato de venda e compra mencionado na nota explicativa “6” e “8”.

Em 31 de dezembro de 2023 o imóvel está contabilizado pelo valor de mercado de R\$ 214.929, valor esse proveniente do valor recebido antecipadamente pela promessa de compra e venda assinada com o BTG Pactual Logística FII, conforme descrito na nota explicativa “6”.

O imóvel está descrito da seguinte forma:

IMÓVEL PARA USO NÃO RESIDENCIAL, localizado na Av. do Taboão, 899 – Bairro do Taboão, em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

O imóvel está inscrito na Prefeitura de São Bernardo do Campo sob as matrículas de números:

MATRÍCULA	ÁREA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP/M2)
87.818	18.225,15	240.000,00
87.820	1.274,80	
87.821	2.079,21	
87.822	37.645,00	
87.823	49.535,23	
87.824	154.079,77	
90.408	751.295,40	
166.346	56.910,00	
166.348	675,00	
166.349	400,00	
TOTAL	1.072.119,56	

6. Aquisição do imóvel / saldo a pagar / avaliação a valor justo / promessa de venda

Na data de 07 de outubro de 2020, mediante Cisão parcial do SJ AU Logística – Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ 27.771.547/0001-47. O Fundo assumiu a parcela ainda não paga relativa à aquisição do imóvel, correspondente ao valor restante de R\$ 106.250, a qual foi liquidada em 30 de outubro de 2020.

O Administrador do Fundo cindido, SJ AU Logística – Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ 27.771.547/0001-47, efetuou ajuste no valor do imóvel. O laudo, elaborado pela empresa Compass Avaliações Imobiliárias, empresa sediada em São Paulo e com larga experiência em avaliações imobiliárias, cuja metodologia está descrita abaixo (*), determinou o valor do imóvel em R\$ 579.651 cabendo naquela data, ao fundo cindido detentor de 25% do imóvel, o valor correspondente a R\$ 144.913, valor pelo qual o fundo o registrou em seu ativo no balanço de 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Conforme instrumento particular de promessa de compra e venda firmado em 30 de outubro de 2020, descrito na nota explicativa número “8” seguinte, tendo como comprador o BTG Pactual Logística FII, o gestor do Fundo estabeleceu que o valor a ser considerado como valor justo da parcela de 25% do imóvel da Ford deveria ser o valor de R\$ 187.500 que corresponde ao pagamento já realizado pelo BTG Pactual, visto que o valor restante de R\$ 57.830 poderia ser pago antecipadamente pelo comprador, conforme descrito no item “6.1.3” do referido instrumento, o qual receberia um “bônus” pela referida antecipação.

Portanto, em 31 de dezembro de 2023 o imóvel está avaliado em R\$214.929 e não mais utilizaria qualquer laudo de avaliação tendo em vista essa promessa de venda.

(*) Metodologia adotada pela Compass para a avaliação do terreno – realizada em 30 de setembro de 2020.

Comparativo de dados de mercado, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

7. Participações societárias

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possuía participações societárias.

8. Evento – Venda dos 25% do imóvel da Ford - Promessa de compra e venda

Em 30 de outubro de 2020 o Fundo assinou um instrumento de promessa de compra e venda do imóvel, acima referido, no qual o BTG Pactual Logística FII se compromete a efetivar a compra definitiva após a conclusão do empreendimento a ser instalado no local. O valor inicial da venda é de R\$ 245.330, podendo ser ajustado em até R\$ 100.000 de acordo com o andamento das obras. A título de adiantamento o BTG PACTUAL efetuou o pagamento a vista de R\$ 187.500, sendo que os R\$ 57.830 restantes seriam pagos até 30 de outubro de 2023, podendo, conforme previsto no item “6” do Contrato de Compra e Venda, ser antecipado total ou parcialmente. Ficou também definido no contrato que até a entrega do empreendimento os custos e despesas incorridos, para execução e entrega do empreendimento pronto ao comprador, serão suportados pelo Fundo. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo a receber estava registrado em R\$ 30.401 com antecipações de R\$ 17.212.

Em 12 de janeiro de 2024, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Contrato de Compra e Venda, em que, dentre outras questões, resultou: (I) na alteração do Preço de Aquisição para R\$ 176.365.489,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e sessenta e cinco mil e quatrocentos e nove reais); (II) na devolução de R\$ 38.563.689,00 (trinta e oito milhões, quinhentos e sessenta e três mil e seiscentos e oitenta e nove reais); e (III) no compromisso de lavrar a escritura definitiva até o dia 23 de janeiro de 2024.

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Em 18 de janeiro de 2024, foi celebrado o Segundo Aditamento ao Contrato de Compra e Venda, em que, tendo em vista não terem conseguido obter junto a Prefeitura de São Bernardo do Campo, as guias do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), resolveram postergar a data limite para lavratura da escritura definitiva até o dia 29 de janeiro de 2024.

Em 29 de janeiro de 2024, foi celebrado o Terceiro Aditamento ao Contrato de Compra e Venda, em que, ainda diante do cenário junto a Prefeitura de São Bernardo do Campo, postergaram por mais 10 (dez) dias úteis contados do prazo acordado no Segundo Aditamento.

Em 08 de fevereiro de 2024, no 9º Tabelião de Notas, na cidade de São Paulo-SP, foi emitida a escritura pública de venda e compra de bem imóvel.

9. Riscos do fundo

9.1. Gerenciamento de riscos

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundos.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Não obstante os riscos acima mencionados, pode haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do coordenador líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o administrador e o gestor serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não pode ser imputada ao administrador e/ou ao gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

9.2. principais riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo, em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento do Fundo, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e/ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador, da Empresa de Consultoria Especializada, do Gestor e dos demais prestadores de serviços do Fundo, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O investimento em cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deve ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do administrador e/ou do gestor prevista no Regulamento.

9.3. Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, podem resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do Fundo, o que pode ocasionar a perda total, pelos respectivos cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o administrador e nem o gestor respondem a qualquer cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das cotas, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

9.4. Riscos referentes ao Fundo

Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO: o risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

Inexistência de rendimento pré-determinado: O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados, e não existe, no âmbito do Fundo, rentabilidade garantida ou pré-estabelecida. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.471.719/0001-22

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado podem prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: O Fundo pode ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, pode sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco decorrente da precificação dos ativos: A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo é feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, podem causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e pode resultar em redução dos valores das cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: A carteira do Fundo pode se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado das respectivas sociedades.

Risco Operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são administrados pelo administrador e geridos pelo gestor, portanto os resultados do Fundo dependem de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, podem afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo: As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI): O Fundo tem em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integram a carteira de investimentos do Fundo, podem ocasionar perdas aos cotistas. Em alguns casos, os CRIs podem ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

Riscos relativos aos créditos imobiliários: Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia ou dificuldade em sua execução (alienação fiduciária, hipoteca, entre outras), podendo trazer perdas aos cotistas do Fundo.

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Riscos relativos ao Built to Suit: No caso de CRIs que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados “Built to suit”, os investidores estão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos “built to suit” os CRIs podem ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

Risco decorrente de alterações do regulamento: O regulamento pode ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações podem afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos: A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.

Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado pode ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio.

Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

Risco Tributário: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passa a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) é concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não é concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não fazem jus ao benefício tributário acima mencionado (i) O cotista pessoa física ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que pode afetar a rentabilidade esperada para as cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários: Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos “Ativos Alvo” do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de cotas detidas.

Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo: O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual são negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o administrador e o gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos: O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do administrador, do gestor, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os cotistas podem ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações em que o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Liquidez Reduzida dos Investimentos: A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda pode ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

Liquidez Reduzida das cotas do Fundo: A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não há liquidez

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos cotistas não é permitido o resgate das suas cotas exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os cotistas podem apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos cotistas.

Risco de Mercado: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Prazo para Resgate das cotas do Fundo: Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das cotas do Fundo somente em eventual liquidação do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo pode afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.

Risco de Mercado em dos Ativos de Liquidez: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, pode haver oscilação negativa nas cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrem alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor de tais ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o administrador pode ser obrigado a alienar a liquidar seus ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

9.5. Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

O Fundo está ainda sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de Imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais: Apesar do Fundo, do administrador e do gestor tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de Patrimônio Negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de Sinistro: Podem ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas podem ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que pode ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

10. Emissão e Amortização de Cotas

Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo. Na primeira emissão foram emitidas 50.000 cotas ao valor de R\$ 1 cada uma que correspondem ao montante de R\$ 50.000. A integralização ocorre de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas. Em 07 de outubro de 2020 foram integralizadas 30.000 cotas no valor total de R\$ 30.000 oriundas da Cisão parcial do SJ AU Logística – Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ 27.771.547/0001-47.

Integralização

A integralização das demais cotas, pode ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista recebe comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo. No exercício findo de 2024 e 2023 não houve integralização de cotas.

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Amortização de cotas do Fundo

No exercício findo de 2024 e 2023 o Fundo não realizou amortização de cotas.

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

O Fundo pode realizar novas amortizações, a critério do administrador e conforme orientação do Gestor, total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo.

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o Patrimônio Líquido Atual do Fundo está dividido por 30.000 cotas, de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atual é de R\$ 3,22160700 (R\$ 1.279,411688 em 31 de dezembro de 2023). As cotas podem ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

12. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos semestralmente, a título de rendimentos dos exercícios. No exercício, não houve distribuição de rendimentos.

	1º sem/24	2º sem/24	Exercício
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	136	117	253
(-) DESPESAS DO FUNDO	(424)	(370)	(794)
resultado trimestre	(288)	(253)	(541)
Resultado acumulado	(288)	(253)	(541)
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	-	-	-
Saldo no semestre	(288)	(253)	(541)

	1º sem/23	2º sem/23	Exercício
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	277	1.313	1.590
(-) DESPESAS DO FUNDO	(1.859)	(2.956)	(4.815)
resultado trimestre	(1.582)	(1.643)	(3.225)
Resultado acumulado	(1.582)	(1.643)	(3.225)
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	-	-	-
Saldo no semestre	(1.582)	(1.643)	(3.225)

13. Taxa de Administração e Performance

A taxa de administração, que engloba os serviços qualificados de custódia, escrituração de cotas, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo é de 2,0% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma do regulamento do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal, de R\$ 20, valor este atualizado anualmente, pela variação do IPCA no exercício.

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

O Administrador faz jus, ainda, a uma parcela variável em função do desempenho equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o benchmark do Fundo, qual seja a variação do IPCA acumulada acrescida de uma sobretaxa de 8% (oito inteiros por cento), em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração. A taxa de performance é calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance tem início na data da primeira integralização de cotas do Fundo, e (ii) sempre que houver amortização de cotas, a taxa de performance é excepcionalmente apurada e provisionada no patrimônio líquido do Fundo e paga semestralmente (“Taxa de Performance”). A divisão de tal remuneração entre o Administrador e Gestor ocorre nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Gestor e o Fundo. Não há cobrança de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo na data base respectiva for inferior ao valor da cota do Fundo por ocasião da última cobrança da taxa de performance efetuada no Fundo ou da aplicação do investidor no Fundo ocorrido após a data base de apuração.

Em 31 de dezembro de 2024 havia provisão de R\$ 24 a pagar (R\$ 38 em 2023) e R\$ 311 apropriados no resultado (R\$ 502 em 2023), a título de taxa de administração e gestão.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não havia valores lançados a título de taxa de performance a pagar e nem como despesas.

14. Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
1/2024	17.176	33,79761100	-97,3583	-97,3583
2/2024	1.911	24,95153300	-26,1737	-98,0498
3/2024	709	23,96180800	-3,9666	-98,1271
4/2024	704	23,14145500	-3,4236	-98,1912
5/2024	621	18,91778600	-18,2515	-98,5214
6/2024	570	13,88191200	-26,6198	-98,9150
7/2024	393	13,54322200	-2,4398	-98,9414
8/2024	391	12,53125300	-7,4721	-99,0205
9/2024	346	10,75196300	-14,1988	-99,1596
10/2024	300	9,36872000	-12,8650	-99,2677
11/2024	259	7,97433500	-14,8834	-99,3767
12/2024	205	3,22160700	-59,6003	-99,7482

A rentabilidade obtida no passado, não é garantia de rentabilidade futura.

15. Despesas Administrativas

Além das despesas de administração e gestão, o Fundo possui outras despesas administrativas elencadas abaixo:

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

	31 de dezembro			
	2024		2023	
	Percentual do PL médio		Percentual do PL médio	
Taxa de administração e gestão	(311)	(16,10) %	(502)	(1,97) %
Auditoria	(30)	(1,55) %	(45)	(0,18) %
Serviços Jurídicos	(285)	(14,75) %	(2)	(0,01) %
Taxa B3	(13)	(0,67) %	(13)	(0,05) %
Taxa CVM / Anbima	(7)	(0,36) %	(10)	(0,04) %
Consultoria	(3)	(0,16) %	(79)	(0,31) %
Tributos estaduais e municipais	(2.027)	(104,92) %	(404)	(1,59) %
Outras	1.450	75,05%	665	2,61%
Total	(1.226)	(63,46%)	(390)	(1,53%)
Patrimônio Líquido (PL) Médio R\$	1.932		25.467	

16. Tributação

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Podem ser feitas distribuições mensais, as quais são deduzidas dos resultados semestrais. Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

(i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

17. Custodia de Cotas

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

18. Transações com partes relacionadas

Em 30 de dezembro de 2024 e 2023, o fundo tinha registrado as seguintes operações com partes relacionadas:

	31 de dezembro			
	2024		2023	
	Valores	Percentual do PL médio	Valores	Percentual do PL médio
<u>Despesas</u>				
Taxa de administração e gestão do exercício	311	16,10%	502	1,97%
<u>Provisões</u>				
Taxa de administração a pagar	24	1,24%	38	0,15%
		17,34%		2,12%
Patrimônio Líquido (PL) Médio R\$	1.932		25.467	

19. Demandas Judiciais

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

20. Outros serviços prestados pelos Auditores Independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto a CLA Brasil, responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Derivativos

Nos exercícios findos de 2024 e 2023 o fundo não fez operações com derivativos, nem para proteção de posições.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida

FRAM CAPITAL SBCLOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 34.471.719/0001-22**

Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ nº 13.673.855/0001-25

Notas Explicativas às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais – exceto valor unitário da cota)

Resolução, que entraria em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 31 de maio de 2023 a CVM divulgou a Resolução CVM nº 181 que estabelece um novo cronograma, no qual os dispositivos da nova regulação de fundos previstos para entrar em vigor em 3 de abril de 2023 foram postergados para 2 de outubro de 2023. Também em 31 de maio de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 184, com o propósito de incluir anexos que regulam, entre outros, Fundos de Investimento em Participações (FIP) que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

24. Alterações estatutárias

Não houve alterações no regulamento do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

25. Eventos Subsequentes

A AGOE de 18 de março de 2025 aprovou:

- (I) a liquidação antecipada do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo;
- (II) as demonstrações financeiras, devidamente auditadas, relativas ao exercício social do Fundo encerrado em 31 de dezembro de 2023; e
- (III) a autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias para prosseguir com a implementação das matérias acima, se aprovadas.

Diretor e contador do fundo

Ariana Renata Pavan
Diretora

Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP340876/O-9
Contador responsável