SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 65.131.846/0001-06)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período compreendido entre 24 de março de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 65.131.846/0001-06)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Período compreendido entre 24 de março de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Administradora e aos Cotistas do
SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 24 de março de 2026 (data de início das atividades) e 30 de junho de 2026, 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 SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período compreendido entre 24 de março de 2026 (data de início das atividades) e 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 (CFC), 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 (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Propriedade para investimento e obrigação vinculada à operação de securitização	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme divulgado nas Notas Explicativas nº 5 e nº 7, em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedade para investimento registrada no montante de R$ 91.500 mil e obrigação vinculada à operação de securitização imobiliária registrada no montante de R$ 100.354 mil. Esses saldos representam parcela substancial dos ativos e passivos do Fundo e decorrem de operação relevante realizada durante o período, envolvendo a aquisição do imóvel e a correspondente estrutura de financiamento. Em função da relevância dos montantes envolvidos, da análise dos termos contratuais da operação e da adequada contabilização dos direitos e obrigações decorrentes, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Em resposta ao risco identificado, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: ▪ leitura e análise dos contratos relacionados à aquisição do imóvel e à estrutura de securitização; ▪ inspeção da documentação suporte da transação; ▪ avaliação da contabilização da propriedade para investimento e da respectiva obrigação financeira; ▪ análise da movimentação e composição dos saldos registrados nas demonstrações financeiras; ▪ avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos adequados os critérios adotados pela Administração para o reconhecimento da propriedade para investimento e da obrigação vinculada à operação de securitização imobiliária, bem como as respectivas divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. .

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 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 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 da Administração do Fundo;

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/0-6

SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.131.846/0001-06

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Período de 24 de maço de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.

(Valores expressos em milhares de reais)

		2026	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		1.828	119,49%
Caixa e Equivalentes de Caixa		241	15,70%
Banco Conta Movimento		1	0,07%
Letras do Tesouro Nacional		240	15,70%
Realização		1.585	103,66%
Aluguéis		1.385	90,58%
Fundo de Reserva		200	13,08%
Despesas Antecipadas		2	0,13%
Taxa de Fiscalização CVM		2	0,13%
Não Circulante		91.500	5984,30%
Propriedade para Investimento	5	91.500	5984,30%
Imóveis Acabados		91.500	5984,30%
Total do Ativo		93.328	6103,79%
Passivo			
Circulante		113	7,40%
Valores a pagar		113	7,40%
Créditos a Identificar		68	4,45%
Taxa de Gestão		25	1,64%
Auditoria Externa		20	1,31%
Não Circulante		91.686	5996,46%
(-) Despesas Operacionais CRI não Circulante		(8.668)	-566,91%
Obrigação CRI não Circulante		100.354	6563,37%
Total do Passivo		91.799	6003,86%
Patrimônio Líquido		1.529	99,93%
Cotas subscritas e integralizadas		1.800	117,72%
Custos relacionados à emissão de cotas		(19)	-1,24%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(180)	-11,77%
Distribuição de rendimentos		(72)	-4,71%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		93.328	6103,79%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.131.846/0001-06

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 24 de maço de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		33
Aluguéis		4.155
Custo emissão CRI		(40)
Resultado com juros		(396)
Correção monetária		(3.686)
Resultado com operações compromissadas		8
Letras do Tesouro Nacional		8
Despesas operacionais	10	(221)
Taxa de gestão		(80)
Auditoria externa		(40)
Taxa de implantação		(40)
Taxa de administração		(35)
Taxa de controladoria		(9)
Demais despesas		(17)
Resultado líquido do período		(180)
Quantidade de cotas		18.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		(10,00)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.131.846/0001-06

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 24 de maço de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
24 de março de 2026	-	-	-	-	-
Integralização de cotas	1.800	-	-	-	1.800
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(72)	(72)
Resultado líquido do exercício	-	(180)	-	-	(180)
Custos relacionados à emissão de cotas	-	-	(19)	-	(19)
31 de junho de 2026	1.800	(180)	(19)	(72)	1.529

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SFI SLB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 65.131.846/0001-06

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 24 de maço de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Letras do Tesouro Nacional	8
Taxa de Gestão	(55)
Taxa de Implantação	(40)
Taxa de administração	(35)
Auditoria externa	(20)
Taxa de controladoria	(9)
Taxa de custódia	(8)
Taxa de Escrituração	(5)
Taxa de Fiscalização CVM	(3)
Taxa ANBIMA	(3)
Valores recebidos	68
Caixa líquido das atividades operacionais	(102)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aluguéis	2.770
Aquisição de Imóveis	(91.500)
Operação com certificados de recebíveis imobiliários	87.404
Custo emissão CRI	(40)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.366)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Ações a Integralizar	1.800
Distribuição de rendimentos	(72)
Custos relacionados à emissão de cotas	(19)
Caixa líquido das atividades de financiamento	1.709
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	241
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	241
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	241

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O SFI SLB Fundo de Investimento Imobiliário de Responssabilidade Limitada denominado ("Classe Única"), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), constituído em 13 de fevereiro de 2026 com início das atividades em 24 de março de 2026 sobre forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

A Classe Única é destinada a investidores profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidor");

A classe Única tem o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas. A Classe é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este regulamento, formado por uma única Classe de cotas, a qual conta com um patrimônio próprio destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe.

Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em (i) empreendimentos imobiliários e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos-Alvo") e (ii) Outros Ativos conforme definidos, nos termos desta política de investimento.

A gestão da carteira da classe é realizada pela SFI INVESTIMENTOS LTDA.

As aplicações realizadas na classe 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.

A classe adota regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre outras alternativas, eventual aporte de recursos.

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 da classe. 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, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM n° 175 (Anexo Normativo III), que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, 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 reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

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

No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que permite sua conversão imediata em montante conhecido de caixa e está sujeito a risco insignificante de mudança de valor.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

e) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe, tendo como premissa que A classe 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.

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Em 30 de junho de 2026, os ativos classificados nessa categoria referem-se substancialmente às operações compromissadas mantidas pela Classe.

A classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

g) Propriedades para Investimento

- Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. 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. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova realização deverá ser efetuada.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

	2026
Banco Conta Movimento	1
Operações compromissadas (i)	240
Total	241

(i) Operações compromissadas

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

	2026
Valor de compra	240
Valor de revenda	240
Taxa da operação (% a.d.)	0,05
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A classe detém 100% de participação no empreendimento de matricula n°67321 denominado Terminal Logístico Savixx Caju , que é utilizado para exploração comercial via locação.

O empreendimento consiste em unidade de recepção, armazenagem e expedição de cereais, com infraestrutura para pesagem e limpeza, inaugurada em outubro de 2024, com área total de 19.593,91 m². A unidade atua no segmento de logística, armazenagem de cargas e operações relacionadas ao comércio exterior no complexo portuário e industrial do Caju.

Em 25 de março de 2026, por meio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outros Pactos celebrado entre a Savixx Comércio Internacional S.A. ("Vendedora") e a Classe ("Compradora"), a Vendedora comprometeu-se a vender a fração ideal do imóvel à Compradora pelo valor de R$ 91.500. Em 27 de março o fundo pagou R$1.500 a título de sinal e R$ 90.000, ficou estabelecido contratualmente que a aquisição poderia ser liquidada por meio da estruturação de operação financeira com emissão de cédula de crédito imobiliário, lastreada no preço de aquisição do imóvel ("Operação de Securitização"), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 14ª Emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Nesse contexto, a Vendedora obrigou-se a ceder os créditos imobiliários decorrentes do preço de aquisição, bem como seus respectivos acessórios ("Créditos Imobiliários"), a terceiro indicado pela Compradora, mediante a celebração de contrato de cessão de créditos imobiliários. Como resultado da estrutura adotada, o preço de aquisição foi liquidado à vista na data de fechamento da operação, permanecendo a obrigação financeira vinculada à securitização com vencimento final em 26 de setembro de 2034.

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	Custo 2026
Terminal Logístico Savixx Caju	67321	Rua Carlos Seixas, n°420, Lote 3, Pal 48686, Caju, Rio de Janeiro (RJ)	Empreendimento logístico operacional	19.593,91	91.500

iii. Atualização das propriedades para investimento

No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o imóvel detido pela Classe foi mantido pelo custo de aquisição no montante de R$ 91.500 mil. Considerando a proximidade entre a data de aquisição do ativo e a data-base das demonstrações financeiras, bem como a inexistência de eventos ou circunstâncias que indicassem alteração relevante em seu valor, a Administração concluiu que o custo de aquisição representa a melhor estimativa do valor justo do imóvel em 30 de junho de 2026.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Terrenos
Saldo em 24 de março de 2026 (início das atividades)	-
(+) Aquisição (sinal – a vista)	1.500
(+) Aquisição (Operação de Securitização)	90.000
Saldo em 30 de junho de 2026	91.500

v. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2026
Saldo inicial	-
(+) Rendas de aluguel	4.155
(+) Recebimento de aluguéis	(2.770)
Saldo final	1.385

(*) Os aluguéis a receber referem-se às receitas decorrentes do contrato de locação do Terminal Logístico Savixx Caju

6 Obrigações com certificados de recebíveis imobiliários

O saldo de obrigações por operações com certificado de recebíveis imobiliários se referem a operações realizadas com a securitizadora, para pagamento de imóveis, segue movimentação abaixo.

	2026
Cessão de crédito CRI (*)	98.872
Obrigação CRI - Correção monetária	3.686
Obrigação CRI - Juros	396
Operação com CRI	(2.600)
Saldo em 30 de junho de 2026	100.354

(*) A destinação dos recursos da cessão de créditos, foi assim constituída:

Aquisição de imoveis	90.000
Despesas Operacionais	8.668
Fundo de Reserva	200
Cessão de crédito CRI	98.868

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos ocupantes dos imóveis assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os ocupantes não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. O cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos da Classe, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio da Classe e das cotas.

Risco de mercado das cotas da Classe

Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.

Risco de mercado dos ativos alvo da Classe

Os ativos alvo integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos ativos alvo que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos relacionados à liquidez das cotas e da carteira da Classe

Os Ativos componentes da carteira da Classe deverão ser adquiridos com a finalidade de aquisição dos imóveis para posterior alienação ou, ainda, de auferir ganhos de capital à Classe por meio da compra e venda desses ativos, podendo, portanto, ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Existem outros fatores de risco que a classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio da classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Integralização, amortização e resgates de cotas

i. Integralização

As integralizações de cotas serão realizadas em moeda corrente nacional admitindo-se, também, que a integralização seja realizada em imóveis e em direitos relativos a imóveis, nos termos autorizados pela política de investimento da Classe, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento.

O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor.

No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o fundo integralizou 18.000 cotas no montante de R$1.800.

No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o fundo integralizou 18.000 cotas no montante de R$1.800.

ii. Amortização

A Classe distribuirá aos cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) distribuição de rendimentos; (ii) amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; (iii) resgate de cotas quando da liquidação da Classe; e (iv) se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor. Salvo na hipótese prevista neste item 18, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

iii. Resgate

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da classe ou de sua liquidação. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos

Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 a classe reconheceu o montante de R$ 19 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

Segue abaixo a composição destes custos:

Saldo inicial	-
Custos apropriados	
(+) Despesas com estruturação	19
Saldo final	19

iv. Ambiente de negociação das cotas

A classe possui suas quotas negociadas na forma escritural. A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição") A vista, em moeda corrente nacional, ou a prazo, através de chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, via ambiente escritural, ou no ambiente da B3, conforme o caso. Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

v. Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente ao período de 24 de março de 2026 a 30 de junho de 2026.

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

2026	
Resultado conforme regime de caixa	73
Total apropriado no semestre	
Valor distribuído no semestre	72
Percentual distribuído	98,63%

	2026
Resultado líquido contábil	(180)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(1.316)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	1.569
Resultado conforme regime de caixa	73
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	72
Rendimentos pagos do exercício atual	72
Percentual distribuído	98,63%

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período de 24 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 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 30 de Junho de 2026.

vi. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
De 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026	84,94	(19,06%)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos .

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Gestão:	SFI INVESTIMENTOS LTDA.
Custódia:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Controladoria:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escrituração:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

10 Encargos da classe

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

	2026	
Despesas administrativas	R$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	80	4,81%
Auditoria externa	40	2,43%
Taxa de implantação	40	0,00%
Taxa de administração	35	2,13%
Taxa de controladoria	9	0,55%
Taxa de custódia	8	0,49%
Taxa de escrituração	5	0,30%
Taxa ANBIMA	3	0,18%
Taxa de fiscalização CVM	1	0,06%
Total	221	10,95%
Patrimônio líquido médio		1.643

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. *Administrador*

A título de Taxa de Administração, será correspondente a 0,20% (dois décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, provisionados diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. A Taxa de Administração prevista neste item terá o piso mensal de R$15. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas.

ii. *Custodiante*

A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis.

iii. *Gestão*

A taxa de gestão será devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão dos ativos da carteira da Classe.

11 Atos societários

No período de 24 de março de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 a classe não emitiu atos societários

12 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre A classe:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13 Informações tributárias

A classe, 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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados na NE.8 no período de 24 de março 2026 a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026
			Despesa
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	35
Oliveira Trust DTVM S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	9
SFI Investimentos LTDA.	Gestor	Taxa de gestão	80

15 Valor justo

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	30/06/2026			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas - Letras do Tesouro Nacional	-	240	-	240
Total do ativo	-	240	-	240

16 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 BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES 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.

17 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente no período de 24 de março de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre de Freitas

Diretor responsável - CPF: 008.991.207-17