FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 66.629.246/0001-35)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período compreendido entre 25 de maio de 2026 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 66.629.246/0001-35)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Período compreendido entre 25 de maio 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
Fibra SJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fibra SJDI Fundo de Investimento Imobiliário 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 de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 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 anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fibra SJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período compreendido entre 25 de maio de 2026 (data de início das atividades) a 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 (PAA) 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.

Aquisição, existência e mensuração do estoque de imóveis	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme descrito na Nota 5, em 30 de junho de 2026 o Fundo possuía imóvel registrado como estoque de imóveis, no montante de R$ 94.908 mil, que representa 92,12% do seu patrimônio líquido. O imóvel foi adquirido no período, por meio de cessão de direitos aquisitivos e posterior lavratura de escritura definitiva, e é mensurado pelo custo de aquisição, acrescido dos gastos diretamente atribuíveis, ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor. A aquisição constitui a principal transação do período. Seu registro envolve a análise dos instrumentos contratuais, a verificação da titularidade do Fundo, a adequada composição do custo, a classificação do ativo de acordo com a sua destinação e a avaliação quanto à existência de indicativos de que o valor contábil exceda o valor realizável líquido, o que envolve julgamento da Administração. Devido à relevância do montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e aos julgamentos envolvidos, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Leitura do compromisso de compra e venda, do instrumento de cessão de direitos, da anuência do vendedor e do contrato de locação relacionados ao imóvel; • Obtenção da escritura definitiva e da certidão de matrícula atualizada do imóvel, para confirmação da titularidade do Fundo; • Recálculo do custo de aquisição e confronto de seus componentes, incluindo os gastos ativados, com os respectivos documentos suporte e comprovantes de pagamento; • Avaliação da classificação do imóvel como estoque, considerando o objetivo e a política de investimento previstos no regulamento do Fundo e os termos dos contratos relacionados à aquisição; • Avaliação das análises da Administração sobre a existência de indicativos de que o valor contábil do imóvel exceda o seu valor realizável líquido; e • Avaliação da adequação das divulgações nas notas explicativas às demonstrações financeiras. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios adotados pela Administração para o reconhecimento, a classificação e a mensuração do estoque de imóveis, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

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
Contador CRC 1 RJ 091300/O-6

FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.629.246/0001-35

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

Balanço patrimonial

Em 30 de Junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

		2026	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		8.296	8,05%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	8.296	8,05%
Banco Conta Movimento		4	0,00%
Cotas de Fundos de Renda Fixa		8.292	8,05%
Não Circulante		94.908	92,12%
Propriedade para Investimento	5	94.908	92,12%
Imóveis Acabados		94.908	92,12%
Total do Ativo		103.204	100,18%
Passivo			
Circulante		181	0,18%
Valores a pagar		181	0,18%
Taxa de Gestão		153	0,15%
Taxa B3/SELIC		28	0,03%
Total do Passivo		181	0,18%
Patrimônio Líquido	8	103.023	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		105.000	101,92%
Custos relacionados à emissão de cotas		(1.822)	-1,77%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(155)	-0,15%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		103.204	100,18%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.629.246/0001-35

(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 25 de Maio 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
Cotas de fundos de investimento		99
Cotas de fundos de renda fixa		99
Despesas operacionais	10	(254)
Taxa de gestão		(153)
Taxa B3/SELIC		(56)
Auditoria externa		(20)
Taxa de administração		(10)
Taxa de custódia		(4)
Taxa de controladoria		(4)
Taxa ANBIMA		(4)
Taxa de escrituração		(3)
Resultado líquido do período		(155)
Quantidade de cotas		105.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		(1,48)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.629.246/0001-35

(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 25 de Maio de 2026 (Início das atividades) a 30 de junho de 2026

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

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Total
Em 25 de Maio de 2026	8	102.825	-	-	-
Amortização de principal	8.i	2.175	-	-	2.175
Resultado líquido do exercício		-	(155)	-	(155)
Custos relacionados à emissão de cotas	8.iv	-	-	(1.822)	(1.822)
Em 30 de Junho de 2026	8	105.000	(155)	(1.822)	198

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.629.246/0001-35

(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 25 de Maio 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	
Cotas de fundo de renda fixa	99
Taxa B3/SELIC	(28)
Auditoria externa	(20)
Taxa de administração	(10)
Taxa de custódia	(4)
Taxa ANBIMA	(4)
Taxa de controladoria	(4)
Taxa de Escrituração	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	26
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição e venda de Imóveis	(94.908)
Caixa líquido das atividades de investimento	(94.908)
Integralização de cotas	105.000
Custos relacionados à emissão de cotas	(1.822)
Caixa líquido das atividades de financiamento	103.178
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.296
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	8.296
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.296

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 66.629.246/0001-35
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fibra SJDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído em 05 de maio de 2026 e iniciou suas atividades em 25 de maio de 2026, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores. O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas, fechada e restrita ("Classe Única" ou "classe"), dividida em duas subclasses: subclasse sênior ("Cotas Seniores") e subclasse subordinada ("Cotas Subordinadas").

A Classe Única é destinada a investidores profissionais nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento na classe não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A classe tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas a valorização das Cotas, nos termos da política de investimento definida em seu regulamento, por meio da realização de investimentos em Ativos Imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis, terrenos e/ou participação em empreendimentos imobiliários, para fins de desenvolvimento, incorporação, construção, demolição e/ou melhoria, com vistas à sua posterior alienação, de forma a auferir ganho de capital, observados os termos do regulamento, sendo certo que, no âmbito de tais investimentos, o Fundo poderá celebrar contratos que tenham por objeto a futura alienação dos Ativos Imobiliários.

Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como "Tijolo Desenvolvimento Gestão Definida Outros".

A carteira da classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Fibra Administradora de Carteira de Valores Mobiliários 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. Adicionalmente, foram observadas as disposições da Resolução CVM nº 175/22, em especial seu Anexo Normativo III, e alterações posteriores.

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 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.

Em 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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 da classe 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, na seguinte categoria:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

g) Propriedades para Investimento

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).

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas são registrados em conta redutora do patrimônio líquido, na rubrica “Custos relacionados à emissão de cotas”.

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. Em 30 de junho de 2026, estão assim representados:

	2026
Banco Conta Movimento	4
Cotas de fundos de investimento (i)	8.292
Total	8.296

(i) Cotas de fundo de investimentos

	2026		
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de mercado (**)
ITAU SOBERANO REF DI	95.176	87,336256	8.292
Total	95.176	87,336256	8.292

(*) Valores em reais
(**) O valor refere-se ao saldo líquido após a dedução do imposto de renda incidente.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Estoque de imóveis

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A classe detém 100% do imóvel objeto da matrícula nº 104.588 do Registro de Imóveis de Taubaté/SP, composto por terreno de 753.160,31 m² e prédio industrial com 65.108,35 m² de área construída. O imóvel foi adquirido em maio de 2026 com vistas ao seu desenvolvimento e posterior alienação, por meio de cessão dos direitos aquisitivos detidos pela São José Desenvolvimento Imobiliário 120 Ltda. (Nota 14), pelo montante total de R$ 92.803.

Parte do imóvel encontra-se locada à LG Electronics do Brasil Ltda., antiga proprietária, pelo prazo de 36 meses para o Prédio CRM e de 12 meses para o Galpão, contados da escritura definitiva, com aluguel mensal de R$ 284, reajustado anualmente pelo IPCA.

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	Valor justo em 2026
Planta Industrial e Logística – Taubaté	104.588	Avenida Dom Pedro I, n.º 7.377, Terra Nova, Município de Taubaté	Terreno com complexo industrial, parcialmente locado / destinado a desenvolvimento e alienação	Terreno: 753.160,31 m² Construída: 65.108,35 m	94.908

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para Renda	Total
Saldo em 25 de maio de 2026	-	-
(+) Aquisição de imóveis	92.803	92.803
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	2.105	2.105
Saldo em 30 de junho de 2026	94.908	94.908

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na

redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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

Riscos de Crédito: Os Ativos Financeiros que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à classe realizar investimento em derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

No período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

a) Integralização, amortização e resgates de cotas

i. Integralização

Em 22 de maio de 2026, foi registrada na CVM a oferta pública da 1ª emissão de cotas da classe, encerrada em 16 de junho de 2026 com a subscrição e integralização de 102.825 Cotas Seniores e 2.175 Cotas Subordinadas, ao preço de R$ 1.000,00 (mil reais) por cota, totalizando R$ 105.000, conforme demonstrado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

O patrimônio da classe é representado por Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, sendo que as Cotas Subordinadas se subordinam às Cotas Seniores para fins de amortização, resgate e distribuição de rendimentos. As Cotas Seniores têm como parâmetro de rentabilidade a variação da Taxa DI acrescida de 9% ao ano ("Remuneração Alvo"), e o valor das Cotas Subordinadas corresponde ao patrimônio líquido remanescente da classe após a atribuição do valor das Cotas Seniores.

No ato de subscrição das cotas, o cotista assinou o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que contém todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Durante o período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a classe realizou integralização 102.825 (cento e dois mil oitocentos e vinte e cinco) cotas no montante de R$ 102.825(cento e dois milhões oitocentos e vinte e cinco mil) sendo todas na classe sênior e posteriormente a classe realizou novas integralizações de 2.175(dois mil cento e setenta e cinco) cotas no montante de R$ 2.175 (dois milhões cento e setenta e cinco mil), sendo todas na classe subordinada.

ii. Amortização

No período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas. A amortização de principal das Cotas Seniores ocorrerá somente após a alienação dos ativos imobiliários, observada a ordem de alocação de recursos prevista no regulamento.

iii. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da classe ou de sua liquidação.

iv. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a classe reconheceu o montante de R$ 1.822 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	
Taxa de Registro CVM	33
Taxa de Distribuição	1.743
Taxa de Registro Subclasse	4
Taxa de Estruturação	42
Saldo final	1.822

v. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas Seniores serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. As Cotas subordinadas não poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado.

vi. Distribuição de rendimentos

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

Os recursos da classe são destinados conforme a seguinte ordem de alocação prevista no regulamento ("Ordem de Alocação"): (i) pagamento de despesas e encargos da classe; (ii) constituição, manutenção e recomposição da Reserva de Caixa, constituída na data da primeira integralização no montante de R$ 5.000; (iii) pagamento da Remuneração Alvo das Cotas Seniores; (iv) caso tenha havido a alienação dos ativos imobiliários, amortização de principal das Cotas Seniores; (v) pagamento da Taxa de Performance; e (vi) após a amortização integral das Cotas Seniores, pagamento dos valores referentes ao resgate das Cotas Subordinadas.

	2026
Lucro líquido contábil	(155)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(1)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	136
Lucro conforme regime de caixa	(20)
Total dos rendimentos distribuídos no período (i)	-
Percentual distribuído	0%

(i) No período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

vii. Evolução e rentabilidade

Subclasse Sênior

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
Período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026	1.001,92	0,19%

Subclasse Subordinada

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
Período de 09 de junho de 2026 (data da primeira integralização) a 30 de junho de 2026	0,00	-100,00%

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 e integralização de cotas.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Fibra Administradora de Carteira de Valores Mobiliários LTDA
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Service 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	153	0,15%
Taxa B3/SELIC	56	0,05%
Auditoria externa	20	0,02%
Taxa de administração	10	0,01%
Taxa de custódia	4	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%
Taxa de controladoria	4	0,00%
Taxa de escrituração	3	0,00%
Total	254	0,25%
Patrimônio líquido médio		103.054

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Taxa de Administração Global

Pelos serviços de administração fiduciária e controladoria do Fundo, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira, será devida pelo Fundo uma taxa de administração, apurada e paga à Administradora e ao agente de controladoria, em montante equivalente à 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe Única, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mínimo de R$ 12,5 (doze mil e quinhentos reais) mensais, e adicionados os valores previstos nos subitens abaixo ("Taxa de Administração").

Será acrescido à remuneração prevista acima pela escrituração das Cotas do Fundo o valor de R$2 (dois mil reais) mensais.

Pela implantação, revisão de documentos e registro do Fundo perante os órgãos reguladores, será devido ao Agente de Controladoria, o valor correspondente a R$35 (trinta e cinco mil reais), pagáveis, em parcela única, na data de primeira integralização das Cotas do Fundo.

ii. Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, a Classe Única pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R$ 25 (vinte e cinco mil reais) ("Taxa de Gestão").

iii. Taxa de Performance

Além da taxa de gestão, a Gestora fará jus a taxa de performance correspondente a 50% (cinquenta por cento) do resultado auferido pela classe após a amortização integral das Cotas Seniores, observada a Ordem de Alocação. A taxa de performance é calculada e provisionada semestralmente e, em 30 de junho de 2026, não houve provisão, uma vez que não ocorreu a amortização das Cotas Seniores.

11 Atos societários

Durante o período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 não foram identificados quaisquer atos societários.

12 Política de divulgação das informações

A Administradora 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 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 isenta 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° 11.033/2004, 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 no mínimo 100 cotistas, 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.
Adicionalmente, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário 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, a classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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.

Ficam ressalvadas do disposto na referida lei as regras aplicáveis aos seguintes fundos de investimento: os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelas taxas de administração, custódia, controladoria, escrituração e gestão descritas na nota explicativa de encargos da classe, no período de 25 de maio de 2026 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à classe.

				Montante das transações
Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros	Tipo de transação	2026
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Taxa de administração	Taxa de administração	Despesa	10
			Passivo	-
Fibra Administradora de Carteira de Valores Mobiliários LTDA	Taxa de Gestão	Taxa de gestão	Despesa	153
			Passivo	153

15 Valor justo

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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 tabela abaixo apresenta 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**
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.292	-	8.292
Total do ativo	**-**	**8.292**	**-**	**8.292**

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 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 SS Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela 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 que deva ser informado.

* * *

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

Alexandre Lodi de Oliveira
Diretor responsável - CPF: 076.922.737-66