CAPSICUM FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO I – FIAGRO-FII – RESP. LTDA.
(CNPJ nº 58.823.628/0001-77)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 14 de fevereiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

CAPSICUM FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO I – FIAGRO-FII – RESP. LTDA.
(CNPJ nº 58.823.628/0001-77)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações financeiras
Período de 14 de fevereiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado do período

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração 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
Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I – Fiagro-FII – Resp. Ltda.
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I – Fiagro-FII – Resp. Ltda. ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, 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 Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I – Fiagro-FII – Resp. Ltda. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 14 de fevereiro a 31 de dezembro de 2025, 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

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.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detinha ativos classificados como propriedade para investimento no valor de R$ 126.887 mil, correspondentes a 99,88% do patrimônio líquido, mensurados a valor justo.

A determinação do valor justo desses investimentos, conduzida pela Administração e por especialistas externos, utiliza técnicas de avaliação baseadas em método comparativo direto de dados de mercado. Essas avaliações consideram premissas como características do imóvel e a localização deste. Alterações nessas premissas ou a efetiva realização desses investimentos podem resultar em valores distintos, devido à incerteza inerente às estimativas.

Diante da relevância das estimativas aplicadas na mensuração do valor justo desses ativos e do potencial impacto de mudanças nos dados e premissas utilizados no laudo de avaliação econômico-financeira bem como das incertezas relacionadas à sua realização entendemos que esse é um assunto significativo para nossa auditoria das demonstrações financeiras consideradas em conjunto.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam a:

- ▪ Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado;
- ▪ Revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- ▪ Revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e
- ▪ Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração para mensuração da propriedade para investimento, avaliadas ao valor justo, assim como o respectivo resultado apurado no período e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade 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 período 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, 10 de março de 2026.

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

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

Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I - Fiagro-FII - Resp. Ltda.

CNPJ nº 58.823.628/0001-77

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025

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

		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		171	0,13%
Caixa e equivalentes de caixa	4	171	0,13%
Disponibilidade		3	0,00%
Banco conta movimento		3	0,00%
Cotas de fundos de investimento		168	0,13%
Cotas de fundos de renda fixa		168	0,13%
Não Circulante		126.887	99,88%
Ativos financeiros de natureza rural		126.887	99,88%
Propriedade para investimento	5	126.887	99,88%
Imóveis acabados - Fazendas		126.887	99,88%
Total do Ativo		127.058	100,01%
Passivo			
Circulante		15	0,01%
Valores a pagar		15	0,01%
Taxa de gestão		13	0,01%
Taxa de administração		1	0,00%
Taxa B3/SELIC		1	0,00%
Total do Passivo		15	0,01%
Patrimônio Líquido	8	127.043	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		126.666	99,70%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		394	0,31%
Custos relacionados à emissão de cotas		(17)	(0,01%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		127.058	100,01%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I - Fiagro-FII - Resp. Ltda.

CNPJ nº 58.823.628/0001-77
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado do período

Período de 14 de fevereiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza rural	5	875
Resultado com ajuste a valor justo		984
Outros serviços técnicos especializados		(62)
Despesas com ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural)		(35)
Consultoria		(9)
Laudo de avaliação		(3)
Cotas de fundos de investimento		17
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		25
Despesas tributárias		(8)
Despesas	10	(498)
Taxa de gestão		(141)
Taxa de administração		(108)
Advogados		(74)
Taxa de controladoria		(67)
Auditoria externa		(40)
Taxa de fiscalização CVM		(30)
Outras despesas operacionais		(38)
Resultado líquido do período		394

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I - Fiagro-FII - Resp. Ltda.

CNPJ nº 58.823.628/0001-77
(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 14 de fevereiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 14 de fevereiro de 2025 (início das atividades)		-	-	-	-
Integralização de cotas		126.666	-	-	126.666
Resultado líquido do exercício		-	-	394	394
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(17)	-	(17)
Em 31 de dezembro de 2025		126.666	(17)	394	127.043

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I - Fiagro-FII - Resp. Ltda.

CNPJ nº 58.823.628/0001-77

(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 14 de fevereiro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundos de investimento	17
Taxa de gestão	(128)
Taxa de administração	(107)
Advogados	(74)
Taxa de controladoria	(67)
Outros serviços técnicos especializados	(62)
Auditoria externa	(40)
Despesas com ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural)	(35)
Taxa de fiscalização CVM	(30)
Consultoria	(9)
Laudo de avaliação	(3)
Outras despesas operacionais	(37)
Caixa líquido das atividades operacionais	(575)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedades para investimento	(123.430)
Despesas com propriedades para investimento	(2.473)
Caixa líquido das atividades de investimento	(125.903)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	126.666
Custos relacionados à emissão de cotas	(17)
Caixa líquido das atividades de financiamento	126.649
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	171
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	171
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	171

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I – Fiagro-FII – Resp. Ltda.
CNPJ nº 58.823.628/0001-77
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Capsicum Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio I – Friagro-FII – Resp. Ltda. ("Classe") é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("Fiagro"), categoria imobiliário, que iniciou suas atividades em 14 de fevereiro de 2025 constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de seis anos contados a partir da primeira integralização de cotas da Classe. A Classe é regida pelo Anexo Normativo VI da Resolução CVM nº 175 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe é destinada, exclusivamente, a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo investir em imóveis rurais. Para atingir ao objetivo de investimentos, a Classe alocará prioritariamente no seguinte imóvel rural, integrantes da cadeia do agronegócio ("Ativo alvo"): Imóvel de matrícula nº 4.911, registrada perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Ubiratã, Estado do Mato Grosso. Além disso, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas, nos termos e limites das normas aplicáveis.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Capsicum Assets Gestão de Recursos Ltda. ("gestora") e a administração pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administradora").

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").

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, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 10 de março de 2026.

3 Descrição das políticas 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 (R$), 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 apropriadas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

No período de 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata que possuem resgate em D+0.

d) 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 instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

e) 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.

f) Rendas e recebíveis de arrendamento

A receita de arrendamento de propriedades para investimento é registrada, em contrapartida de aluguéis a receber, seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessária a constituição de perda do valor recuperável quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

g) 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 equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no período de 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	2025
Banco conta movimento	3
Cotas de fundos de investimento (i)	168
Total	171

(i) Cotas de fundos de investimento

	2025		
Fundos de investimento	Quantidade	Valor da Cota*	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	53	3.174,84	168
Total	53	3.174,84	168

(*) Valores expressos em reais

5 Ativos financeiros de natureza rural

a) Propriedades para investimento

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe adquiriu um imóvel rural denominado "Fazenda Junior II", lote rural nº 15, situado no lugar denominado Gleba Alto Ronuro I, no Munícipio de Nova Ubiratã, Estado de Mato Grosso, com área de 1.546,5733 hectares, devidamente descrito, caracterizado na matrícula nº 4.911. Atualmente o imóvel encontra-se arredando para fins de exploração agrícola pelo Grupo Rediger, proprietário Dorilino Rediger.

Relação dos imóveis

Imóvel	Valor justo em 2025
Fazenda Junior II	126.887
Total	126.887

(ii) Atualização dos imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a propriedade para investimento foi avaliada a valor justo através de laudo de avaliação elaborada pela Control Union Warrants Ltda. A Control Union Warrants Ltda. é uma empresa brasileira, parte do grupo global Control Union, especializada em serviços de armazéns gerais e emissão de warrants ("CRA/WA"), atuando como garantia real para operações financeiras com commodities, oferecendo segurança e rastreabilidade para cadeias de suprimentos agrícolas e outras.

A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de

Mercado – Tratamento por Fatores, como definido pelas normas NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-3 Imóveis Rurais da ABNT – Associação Brasileiras de Normas Técnicas. Para efetuar a comparação entre os elementos selecionados, foi atribuído ao imóvel avaliado um unitário, obtido a partir de suas características, adequações e correções específicas. Em seguida, foram realizadas pesquisas de mercado que buscaram identificar imóveis que possuíssem comparativos válidos e seus respectivos valores de mercado.

Em se tratando de uma região com características próprias, a pesquisa de amostras representativas junto ao mercado imobiliário foi feita de forma específica e direcionada. Foram consultados anúncios em jornais locais e internet, corretores e imobiliárias atuantes na região e proprietários de áreas em regiões similares ou próximas. Sempre que possível e que as informações tenham sido disponibilizadas, foram também consideradas pela Control Union informações sobre transações efetuadas para propriedades similares.

(iii) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades)	-
(+) Aquisição de propriedades para investimento	123.430
(+) Gastos com propriedades para investimento	2.473
(+/-) Ajuste a valor justo	984
Saldo em 31 de dezembro de 2025	126.887

(iv) Rendas e recebíveis de arrendamento

No dia 12 de agosto de 2025, a Classe firmou contrato de arrendamento de imóvel rural com o arrendatário Dorilino Prediger ("Arrendatário") produtor rural experiente, consolidado e de grande porte, atuando como líder do Grupo Prediger, que possui e desenvolve atividades agrícolas em diversas outras áreas rurais. O presente contrato de arrendamento rural compreende o uso e gozo do imóvel pelo arrendatário e tem por finalidade exclusiva o desenvolvimento de atividades de exploração agrícola e pecuária pelo arrendatário, sendo expressamente vedado o uso e destinação do imóvel para qualquer outra finalidade, salvo autorização prévia e expressa da Classe em sentido contrário. O presente contrato entrará em vigor na data de sua celebração pelas partes, com efeitos a partir de 17 de agosto de 2025, sendo o prazo contratual de 04 (quatro) anos, encerrando-se em 16 de agosto de 2029.

O arrendatário obriga-se a pagar à Classe, anualmente, o valor equivalente a treze sacas de soja por hectare de área produtiva do imóvel, correspondente, nesta data, a 1.350 hectares, totalizando, portanto, o equivalente a 17.550 sacas de soja por ano-safra. Os pagamentos do arrendamento rural serão efetuados pelo arrendatário à Classe em moeda corrente nacional, líquidos de tributos, mediante depósito bancário na conta corrente a ser indicada por escrito pela Classe, até o dia 05 (cinco) do mês de março de cada ano-safra referenciado (a saber, 2025/2026, 2026/2027, 2027/2028 e 2028/2029), sendo o valor a ser pago pelo arrendatário apurado com base na cotação da saca de soja (60 kg), praticada na praça do município de Boa Esperança/MT ou Nova Ubiratã/MT, segundo o índice de cotação soja disponível, divulgado pelo IMEA –

Institui Mato-Grossense de Economia Agropecuária, apurado na data de liquidação e do correspondente pagamento de cada parcela do preço do arrendamento rural objeto do contrato.
Durante o período de 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, tendo em vista os termos definidos acima, a Classe não auferiu rendimentos referentes a arrendamento conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

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

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

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

b) Fatores de riscos

Risco de liquidez

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o cotista que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas cotas no momento que desejar.

Risco de mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e valor de mercado dos ativos detidos pela classe, bem como da oscilação das taxas de juros e das condições macroeconômicas que possam afetar o mercado imobiliário. A ausência de arrendamento dos ativos pode afetar a previsão de custeio de parte das despesas da Classe com recursos daí advindos, bem como implicar a necessidade de pagamento de despesas para a manutenção dos ativos.

Risco de crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de eventuais perdas associadas ao não

cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

8 Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe será equivalente a R$ 50.000. A emissão de novas cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em assembleia especial de cotistas, e sua integralização deve ser realizada em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de ativos, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da resolução e aprovado pela assembleia especial de cotistas.

A integralização de cotas subscritas poderá ser realizada no ato de subscrição ou mediante chamadas de capital, conforme termos e condições estabelecidos nos documentos de subscrição a serem firmados por cada investidor.

Durante o período de 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a classe subscreveu e integralizou 126.637 novas cotas no montante de R$ 126.666, conforme demonstrado no quadro de demonstração das mutações do patrimônio líquido na rubrica “Integralização de cotas”.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu o montante de R$ 17 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

(iii) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, a critério exclusivo do gestor. O pagamento poderá ser feito por TED, crédito em conta, ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária e, ainda, mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, com a utilização de ativos.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, observado que as amortizações serão pagas aos cotistas de forma proporcional à quantidade de cotas integralizadas por cada cotista.

No período de 14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

(iv) Resgate

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

(v) Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimentos do período de 14 de fevereiro a 31 de dezembro de 2025.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas da Classe, objeto da primeira emissão e/ou de emissões subsequentes, não serão negociadas nos mercados organizados operados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

c) Evolução e rentabilidade

Período de	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
14 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	1.003,21	0,54%

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Capsicum Assets Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da classe

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

	2025	
Despesas Administrativas	Valores em R$	% sobre PL Médio
Taxa de gestão	141	0,11%
Taxa de administração	108	0,09%
Advogados	74	0,06%
Taxa de controladoria	67	0,05%
Auditoria externa	40	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02%
Taxa B3/SELIC	13	0,01%
Taxa de custódia	10	0,01%
Taxa ANBIMA	8	0,01%
Taxa de escrituração	5	0,00%
Cartório	1	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%
Total	498	0,39%
Patrimônio Líquido Médio	126.110	

a) Remuneração pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria

(i) Administrador, custodiante e controlador

Será cobrada taxa de administração, a qual inclui os serviços de custódia, controladoria e escrituração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

a) Valor da Taxa: 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
b) Periodicidade de cobrança: mensal.
c) Data de Cobrança: 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.
d) Valor Mínimo Mensal: R$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais).

Adicionalmente aos valores previstos acima, será devido ao agente de controladoria, o valor de R$ 25, na data da primeira integralização das cotas da Classe. Serão acrescidos às remunerações previstas acima os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.
Os valores acima serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses a contar da Data de Início da Classe, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ou, na sua falta, pelo índice que venha a substituí-lo.

(ii) Gestor

Será cobrada taxa de gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

a) Valor da Taxa: 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (base 252 dias), observado que até 30 de agosto de 2025, a Classe pagará ao Gestor, a título de Taxa de Gestão, o montante reduzido de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano (base 252 dias) desde a data da primeira integralização de Cotas.
b) Periodicidade de cobrança: mensal.
c) Data de Cobrança: 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.
d) Valor Mínimo: Não há.

(iii) Taxa de performance

Não será devida pela Classe taxa de performance.

11 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o “Informe Mensal” da Classe

cujo conteúdo reflita o suplemento O da instrução CVM nº 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o "Informe Trimestral" da Classe, nos termos e na forma pré-determinada pela instrução 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 "Informe Anual" da Classe cujo conteúdo reflita o Suplemento Q da Instrução CVM nº 175;

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

v. Até 08 (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.

12 Informações tributárias

Os rendimentos e ganhos obtidos com as operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência de impostos.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras estarão sujeitos à retenção do imposto de renda retido na fonte ("IRRF"), sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte às seguintes alíquotas:

- 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;
- 20% em aplicações com prazo de 181 até 360 dias;
- 17,5% em aplicações com prazo de 361 a até 720 dias; e
- 15% em aplicações com prazo acima de 720 dias.

O valor retido poderá ser compensado com o IRRF incidente na distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Adicionalmente, não incide IRRF sobre as aplicações realizadas pelo Fundo nos seguintes ativos: certificado de depósito agropecuário ("CDA"), warrant agropecuário ("WA"), certificado de direitos creditórios do agronegócio ("CDCA"), letra de crédito do agronegócio ("LCA"), certificado de recebíveis do agronegócio ("CRA") e cédula de produto rural ("CPR"), nos termos do § 5º do art. 16-A da Lei nº 8.668/1993.

Cotistas

Imposto de renda

Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação, amortização ou resgate de cotas do Fundo estão sujeitos à incidência do IRRF, à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto, tanto na fonte quanto na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos por Fundos cujas cotas sejam admitidas à negociação, exclusivamente, em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas, nos termos do art. 41 da Lei nº 14.754/2023, que alterou a Lei nº 11.033/2004.

A referida isenção não se aplica ao conjunto de cotistas pessoas físicas a ele vinculadas — conforme definição da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/1999 —, tampouco aos titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou que tenham direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Adicionalmente, conforme o art. 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraísos fiscais estão sujeitos à tributação à alíquota de 20%, enquanto os rendimentos pagos a cotistas não residentes, localizados fora de paraísos fiscais, são tributados à alíquota de 15%.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 13 de maio de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administrador/Custodiante	Taxa de administração e custódia
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controlador	Taxa de controladoria
Capsicum Assets Gestão de Recursos Ltda.	Gestor	Taxa de gestão

14 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 SS Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de

acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15 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.

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

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