**OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 63.787.833/0001-64

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025**

**não auditada – Fundo com menos de 90 dias de atividade**

**OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 63.787.833/0001-64**

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

CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Conteúdo**


| | |
|---|---|
| Relatório da administração | 3 |
| Demonstrações contábeis | 4 - 7 |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis | 8 – 21 |

**OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: **63.787.833/0001-64**

Aos cotistas e leitores,

As demonstrações contábeis do **Oxigênio Development I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº **63.787.833/0001-64**, para o período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram auditadas pois, conforme determina a Instrução CVM nº 175, art. 69º parágrafo único, os Fundos que estejam em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o período citado acima será objeto de auditoria.

BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Administradora

**OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 63.787.833/0001-64
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025

*(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)*

| ATIVO | Notas | 2025 | %PL | PASSIVO | Notas | 2025 | %PL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | **3.268** | **70,31%** | **Circulante** | | **4** | **0,09%** |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 3.268 | 70,31% | Fornecedores de materiais e serviços | | 4 | 0,09% |
| **Não Circulante** | | **1.384** | **29,78%** | **Patrimônio líquido** | 8 | **4.648** | **100,00%** |
| **Propriedades para investimento** | | **1.384** | **29,78%** | Cotas integralizadas | | 4.580 | 98,54% |
| Imóveis acabados | 5 | 1.384 | 29,78% | Lucro acumulado | | 68 | 1,46% |
| **Total do ativo** | | **4.652** | **100,09%** | **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **4.652** | **100,09%** |

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 63.787.833/0001-64
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Demonstração do resultado

Para o período de período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
*(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)*

| | Notas | 2025 |
|---|---|---|
| **Propriedades para investimento** | | |
| Outras receitas(despesas) com propriedades para investimentos | | (4) |
| Ajuste valor justo | 5 | 117 |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **113** |
| Despesas com serviços de terceiros | 12 | (40) |
| Taxa de administração (*) | 14 | (1) |
| Despesas com serviços financeiro | | (4) |
| **Resultado líquido do período** | | **68** |
| **Quantidade de cotas em circulação** | | **45.800** |
| **Lucro/Prejuízo por cota (em reais)** | | **1,48** |

* Partes relacionadas ao Fundo

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 63.787.833/0001-64
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido

Para o período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
*(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)*

| | Notas | Cotas integralizadas | Reserva de capital | Lucro acumulado | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo inicial** | | - | - | - | - |
| Integralização de Cotas | 11 | 4.580 | - | - | 4.580 |
| Resultado líquido do período | | - | - | 68 | 68 |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2024** | | **4.580** | **-** | **68** | **4.648** |

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ: 63.787.833/0001-64
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Para o período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
*(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)*

| | Notas | 2025 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Pagamento da taxa de administração | | (1) |
| Pagamento de fornecedores materiais e serviços | | (44) |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | | **(45)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimentos** | | |
| Aquisições de propriedades para investimentos | 5 | (1.267) |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos** | | **(1.267)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamentos** | | |
| Cotas integralizadas | 11 | 4.580 |
| **Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento** | | **4.580** |
| **Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa** | | **3.268** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do período** | | - |
| **Caixa e equivalentes de caixa - final do período** | 4 | 3.268 |

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**
No período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

## 1. Contexto operacional

O Oxigênio Development I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 24 de novembro de 2025 e o início das atividades em 28 de novembro de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial, tipo fechado, designado como fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175") e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu Regulamento, seus Anexos e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor e pelo Administrador, segundo a política de Investimento de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

O Administrador será a BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, e a Gestora será a Strata Capital Gestão de Recursos Ltda.

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pela Resolução CVM 175/22, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas sem comparação com o exercício anterior por se tratar do primeiro exercício operacional.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

## 3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11 e Resolução CVM 175/22, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

### a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

### b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

### c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**d) Caixa e equivalente de caixa**

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

**(i) Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

**e) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**(i) Propriedades para investimento**

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Os imóveis são reconhecidos, inicialmente pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados pelo ajuste a valor justo são registrados em conta de resultados.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

**f) Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal

ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## 4. Caixa e equivalente de caixa

| Descrição | 2025 |
|---|---|
| Banco conta movimento | 1 |
| Aplicação Financeira C6Banck CDB | 3.267 |
| **Total** | **3.268** |

(a) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 estão representadas por:

| Descrição | 2025 |
|---|---|
| Aplicação Financeira C6Banck CDB | 3.268 |
| **Total** | **3.268** |

## 5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

| ENDEREÇO | CONJUNTOS | CUSTO DE AQUISIÇÃO | AJUSTE VALOR JUSTO ATÉ 31/12/2025 | SALDO EM 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Edifício Panambi, na Rua Geraldo Flausiano Gomes, 61 - São Paulo - SP matrícula de nº 76.791 com área útil de 237,96 m² e total 481,39 m² | 102 | 1.267 | 117 | 1.384 |
| **Total das Propriedades para Investimento** | | **1.267** | **117** | **1.384** |

**Movimentação ocorrida no período:**

| Movimentação no período | Imóveis Acabados |
|---|---|
| | **2025** |
| **Saldo inicial** | - |
| Aquisições / Benfeitorias | 1.267 |
| Ajuste ao valor justo | 117 |
| **Saldo final em 31 de dezembro de 2025** | **1.384** |

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

**5.1 Método de determinação do valor justo**

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliando suas situações geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo “Método Comparativo Direto de dados do Mercado” para a definição dos valores.

**6. Demonstrativo do valor justo – instrumentos financeiros**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representem transações de mercado reais e que ocorram regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2 -** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3 -** Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

| | 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** |
| Cotas de fundos de investimento | - | 3.267 | - |
| Propriedade para investimento | - | - | 1.384 |
| **Total do ativo** | **-** | **3.267** | **1.384** |

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

No período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas, divididas em subclasses de Cotas Seniores e Cotas Subordinadas as quais terão as características, os direitos e as condições

de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento aprovado em 25 de março de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 4.648, representado pelo montante de 45.800 cotas.

## 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

**a)** Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período:

| Período | Patrimônio Líquido Médio | Valor Patrimonial da quota | Rentabilidade Média (%) |
|---|---|---|---|
| 31 de dezembro de 2025 | 2.999 | 101,4829 | 0,023 |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

**Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**Investimento de baixa liquidez:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**Risco relacionados à realização de operações com derivativos:** realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

## 11. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas deve ser estabelecido em assembleia geral de cotistas. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Com vistas à constituição do Fundo, será realizada a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão”), para oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 50.000 (cinquenta mil) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o montante de, inicialmente, R$ 5.000 (cinco milhões de reais), em série única.

No período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 45.800 novas cotas no montante de R$ 4.580.

### b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução Resolução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

As amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de cotistas.

No período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate/amortizações de cotas.

### c) Negociação das cotas

As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado.

## 12. Serviços de terceiro

| Descrição | 31/12/2025 |
|---|---|
| Honorários advocatícios | (34) |
| Honorários contabilidade | (3) |
| Honorários consultoria especializada | (3) |
| **Total** | **(40)** |

## 13. Prestação de serviços e custódia

**a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Br-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A ("Administradora" e "Custodiante").

**b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Strata Capital Gestão de Recursos Ltda.

## 14. Remuneração da administração

Pela prestação integrada dos serviços de administração, controladoria, contabilidade escrituração e custódia de Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração única composta de duas partes ("Taxa de Administração"): i.- equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, ii.- a segunda equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o Patrimonio Líquido do Fundo mensal, sendo que a primeira parte corresponderá ao valor designado no respectivo instrumento celebrado entre a Administradora e o prestador deste serviço, cuja cópia encontrar-se-á disponível na sede da Administradora.

Não haverá Taxa de Gestão ou Taxa de Performance à Gestora.

Não há previsão de cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

No período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração foi de R$ 1, representando 0,09% do patrimônio líquido médio do Fundo.

## 15. Transações com partes relacionadas

### Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foi considerada como parte relacionada, o administrador, a empresa BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 14.

## 16. Tributação

### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

### b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado terá que possuir menos de 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas no lhe der direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

2. As cotas do Fundo têm terão que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo terá que ter no mínimo 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista auferido na venda de cotas, qualquer que seja o contribuinte, haverá tributação a alíquota de 20%.

## 17. Distribuição de resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Em virtude de o Fundo não haver apresentado resultado em regime de caixa positivo, no período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de resultados.

## 18. Política de divulgação de informações

**Informações Periódicas:**

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução 175/22:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(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;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se

referirem:

a) As demonstrações contábeis auditadas, acompanhada do relatório do auditor independente;
b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

**Informações eventuais**

A administradora deve prestar as seguintes informações eventuais sobre o Fundo, nos termos do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução 175/22:

I – Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
II – Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;
III – fatos relevantes;
IV – Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 deste Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
V – No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
VI – Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 deste Anexo Normativo III.

## 19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

## 20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Considerando que se trata de auditoria com menos de 90 (noventa) dias do início das atividades do Fundo, não há obrigatoriedade de contratação de serviços de auditoria nem de emissão de relatório de auditoria.

## 21. Atas e Assembleias

Durante o período de 28 de novembro (data início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de Assembleia Geral de Cotistas. Obtendo apenas o Instrumento Particular de Constituição do Fundo.

## 22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

**BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Administradora do
**RAMAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*******

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A – Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP