Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.660.460/0001-75

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente no exercício findo 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262OB-048-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 06 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e ao Cotista do
Bari Capital Renda Fundo de Investimento imobiliário - Responsabilidade Limitada (Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Bari FII | GTB56466

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 exercício 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.

Certificado de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5, "Ativos financeiros de natureza imobiliária")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que em 31 de dezembro de 2025, estão avaliadas ao seu valor líquido de R$ 79.673 mil, o equivalente a 99,96% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a realização e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos ativos com base nas premissas, como: juros, spread, correção monetária, fluxo de pagamento de juros e amortização, definidas nos respectivos termos de securitização; **(iii)** recálculo do valor de mercado da totalidade dos ativos com base no preço unitário disponibilizado pelo agente fiduciário; **(iv)** verificação dos termos de securitização devidamente formalizados e constatação de que os certificados de recebíveis imobiliários estão dispensados de oferta pública conforme os termos da instrução CVM 160/22; **(v)** verificação da liquidação, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridas no exercício; **(vi)** acompanhamento dos níveis de inadimplência para certificados de recebíveis imobiliários e provisão para redução no valor de recuperação dos recebíveis; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos investimentos em direitos creditórios e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 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 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações 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 detecta 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 obtivemos 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 do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas financeiras 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 27 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Bari FII | GTB56466

Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.660.460/0001-75

(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 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025		2024	
	Notas	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**79.838**	**100,16%**	**25.060**	**100,06%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**165**	**0,20%**	**20**	**0,07%**
Disponibilidade		**2**	**0,00%**	**4**	**0,01%**
Banco Conta Movimento		2	0,00%	4	0,01%
Operações Compromissadas	**5.I**	**163**	**0,20%**	**16**	**0,06%**
Letras do Tesouro Nacional		163	0,20%	-	0,00%
Letras Financeiras do Tesouro		-	0,00%	16	0,06%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**6**	**79.673**	**99,96%**	**25.040**	**99,98%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários		79.673	99,96%	25.040	99,98%
Total do Ativo		**79.838**	**100,16%**	**25.060**	**100,06%**
Passivo					
Circulante		**131**	**0,16%**	**15**	**0,06%**
Valores a pagar		**131**	**0,16%**	**15**	**0,06%**
Taxa de Performance		119	0,15%	-	0,00%
Auditoria Externa		12	0,01%	12	0,05%
Taxa de Gestão		-	0,00%	3	0,01%
Total do Passivo		**131**	**0,16%**	**15**	**0,06%**
Patrimônio Líquido		**79.707**	**100,00%**	**25.045**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		79.780	100,09%	25.620	102,30%
Custos relacionados à emissão de cotas		(4)	-0,01%	(4)	-0,02%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		6.506	8,16%	(571)	-2,28%
Distribuição de rendimentos		(6.575)	0,00%	-	0,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**79.838**	**100,16%**	**25.060**	**100,06%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.660.460/0001-75

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2025	Período de 6/12/2024 a 31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**8.079**	**(529)**
Resultado com CRI		8.079	(529)
Resultado com operações compromissadas		**16**	**-**
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		20	-
Despesas tributárias		(4)	-
Despesas	**10**	**(1.018)**	**(42)**
Taxa de gestão		(661)	(20)
Taxa de performance		(119)	-
Taxa de administração		(96)	(7)
Taxa B3/SELIC		(42)	-
Taxa de escrituração		(34)	(2)
Demais despesas		(66)	(13)
Resultado líquido do exercício / período		**7.077**	**(571)**
Quantidade de Cotas		**797.800**	**256.200**
Resultado Líquido por cota (em reais)		**8,87**	**(2,24)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.660.460/0001-75

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
06 de dezembro de 2024 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		25.620	-	-	-	25.620
Resultado líquido do exercício		-	(571)	-	-	(571)
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(4)	-	(4)
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**25.620**	**(571)**	**(4)**	**-**	**25.045**
Integralização de cotas		54.160	-	-	-	54.160
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(6.575)	(6.575)
Resultado líquido do exercício		-	7.077	-	-	7.077
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**79.780**	**6.506**	**(4)**	**(6.575)**	**79.707**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 54.660.460/0001-75

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	Período de 6/12/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	16	-
Taxa de Gestão	(664)	(17)
Taxa de administração	(96)	(7)
Taxa B3/SELIC	(42)	-
Taxa de Escrituração	(34)	(2)
Demais despesas	(66)	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(886)**	**(27)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(54.062)	(25.569)
Amortização / juros de CRI	7.508	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(46.554)**	**(25.569)**
Integralização de cotas	54.160	25.620
Distribuição de rendimentos	(6.575)	-
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(4)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**47.585**	**25.616**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**145**	**20**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	20	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	165	20
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**145**	**20**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Bari Capital Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n º 54.660.460/0001-75
(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
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 06 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Bari Capital Renda fundo de investimento imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 09 de abril de 2024, sob condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 06 de dezembro de 2024.

O Fundo terá por objeto proporcionar rendimentos aos cotistas por meio de investimento em recursos do fundo em ativos que estejam de acordo com a política de investimento aplicável à classe única, observando ainda as características específicas da classe única, nos termos descritos no anexo descritivo e conforme previsto na Resolução CVM 175/22.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Bari Capital Management LTDA ("gestor") e a administração pela Oliveria Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administradora").

As aplicações realizadas no Fundo 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 do Fundo. 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 no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 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 do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2026.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) 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 pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo 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.

e) 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 financeiros para fins de mensuração

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

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de venda imóveis a receber, aluguéis a receber e valores a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários.

f) 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, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Conta Banco Movimento	2	4
Operações compromissadas	163	16
Total	**165**	**20**

(i) **Operações compromissadas**

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

	2025	2024
Valor de compra	163	16
Valor de revenda	163	16
Taxa da operação (% a.d.)	0,06	0,05
Quantidade de dias (over)	1	2
Garantia	LTN	LFT

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Títulos privados

Certificados de recebíveis imobiliários
Os ativos são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

A apuração do valor justo é de acordo com o manual de marcação a mercado do custodiante, o qual estabelece a variação das taxas de acordo com as curvas de mercado, além da definição de um spread de crédito de cada um dos ativos.

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

										2025		2024	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa %a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Valor de mercado**	**Qtd**	**Valor de mercado**
Barigui Securitizadora S.A.	24K2132148	1° série e 41° emissão	11,25%	IPCA	I,II,III	N/A	N/A	29/11/2024	14/10/2039	25.879	25.015	25.879	25.040
Barigui Securitizadora S.A.	25C3917302	4° série e 41° emissão	11,50%	IPCA	I,II,III	N/A	N/A	26/03/2025	14/10/2039	25.915	26.259	-	-
Barigui Securitizadora S.A.	25I0814514	7° série e 41° emissão	11,50%	IPCA	I,II,III	N/A	N/A	11/09/2025	14/10/2039	28.159	28.399	-	-
									Total		**79.673**		**25.040**

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2025	2024
Saldo inicial	**25.040**	**-**
(+) Aquisição de Certificado de recebíveis imobiliário	54.062	25.569
(-/+) Resultado com Certificado de recebíveis imobiliários	8.079	(529)
(-) Amortização / juros de CRI	(7.508)	-
Saldo final	**79.673**	**25.040**

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 do fundo.

b) Fatores de Risco

i. Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

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.

Crises financeiras recentes resultaram 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, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.
O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

ii. Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

iii. Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao fundo realizar 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.

(i) Integralização, amortização e resgates de cotas

Todo cotista, ao ingressar no fundo, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste regulamento, seu anexo descritivo e seu apêndice, e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 175/22 (“Termo de Adesão”).

Em 06 de dezembro de 2024 (início das atividades) o fundo integralizou 256.200 cotas no montante de R$ 25.620.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o fundo integralizou 541.600 cotas no montante de R$54.160.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

Não haverá resgate de Cotas, exceto quando da liquidação da Classe Única. No entanto, o Administrador poderá realizar, conforme orientação do Gestor, amortizações parciais das Cotas, em especial quando ocorrerem eventos de alienação dos ativos da Carteira. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas integralizadas existentes.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R$ 4 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

(iii) **Ambiente de negociação das cotas**

As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no exercício de 2025 e no período de 06 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foram os seguintes:

2025	
Data	Preço de fechamento
31/12/2025	99,91
31/12/2024	97,76

(iv) **Distribuição de rendimentos**

O Fundo 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.

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

	2025	2024
Resultado líquido do período	**7.077**	**(571)**
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(549)	-
(+) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	197	540
Resultado conforme regime de caixa	**6.725**	**(31)**
(=) Total de rendimentos distribuídos (i)	**6.575**	**0**
% Percentual distribuído	**98%**	**0%**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a classe distribuiu R$ 6.575, no período findo em dezembro de 2024 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

(v) **Evolução e rentabilidade**

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	99,91	2,20%
31 de dezembro de 2024	97,76	-2,24%

Rentabilidade calculada com base na variação do valor da cota, desconsiderando os efeitos das distribuições de rendimentos. **(*)**

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestão:	Bari Capital Management Ltda
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

Encargos do Fundo

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

	2025		2024	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de gestão	661	1,25%	20	0,08%
Taxa de performance	119	0,23%	-	0,00%
Taxa de administração	96	0,18%	7	0,03%
Taxa B3/SELIC	42	0,08%	-	0,00%
Taxa de escrituração	34	0,06%	2	0,01%
Taxa de custódia	20	0,04%	-	0,00%
Taxa de controladoria	20	0,04%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	1	0,00%
Auditoria externa	11	0,02%	12	0,05%
Cartório	1	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	-	0,00%

	2025		2024	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Total	**1.018**	**1,92%**	**42**	**0,17%**
Patrimônio líquido médio		**52.716**		**25.433**

a. Remuneração do Administrador e Gestor

i. **Administrador**

A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração de cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo administrador, conforme previsto no anexo descritivo da classe única.
(i) pelos serviços de Administração, custódia e controladoria do Fundo, o valor correspondente a 0,12% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até o limite de R$ 150.000, 0,10% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo entre R$ 150.000 e R$ 300.000, acrescido de 0,08% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo que exceder R$ 300.000. A taxa prevista neste item terá o piso de R$ 12 mensais; (ii) acrescido de R$30, que será pago em seis parcelas mensais, a partir da integralização de cotas do Fundo, a título de revisão dos documentos do Fundo e implantação do FII perante os órgãos reguladores; e (iii) pelos serviços de escrituração das cotas, o valor mensal fixo de R$2,5. A Taxa de Administração não compreende a taxa de administração dos fundos de investimento em que a classe única eventualmente investir.

ii. **Gestão e perfomance**

A taxa de gestão será devida pelo Fundo ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão de carteira da classe única e pela remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Gestor, conforme previsto no anexo descritivo da classe única.
Pelos serviços de gestão da Carteira, será devida pelo Fundo uma taxa de gestão, apurada e paga mensalmente à Gestora, em montante equivalente a 1,12%.

Taxa de Performance: 20% do que exceder o CDI.

10 Atos societários

Aprovação das Demonstrações Financeiras

Em 5 de março de 2025, a Administradora submeteu aos cotistas do Fundo, por meio de consulta formal, a aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

A consulta contou com a participação de cotistas representando 100% das cotas em circulação, tendo sido as Demonstrações Financeiras aprovadas por unanimidade, sem ressalvas ou restrições, conforme apuração do resultado realizada em 7 de abril de 2025.

11 Política de divulgação das informações

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

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

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

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

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

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

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

12 Informações Tributárias

A classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em adição ao disposto nas notas explicativas nº 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo manteve posições em CRI securitizadas por empresas vinculadas ao mesmo grupo econômico da Gestora:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora, controladora e custodiante	Taxa de administração, custódia e controladoria
Bari Capital Management	Gestora	Taxa de gestão

Securitizadora	Código Cetip	Quantidade	Valor de mercado
Barigui Securitizadora S.A.	24K2132148	25.879	25.015
Barigui Securitizadora S.A.	25C3917302	25.915	26.259
Barigui Securitizadora S.A.	25I0814514	28.159	28.399

14 Demandas judiciais

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

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Brasil 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.

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado, desde a data base até a data de aprovação das demonstrações financeiras.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17