RIZA PONTE DA LIBERDADE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 64.012.870/0001-63)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 22 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

RIZA PONTE DA LIBERDADE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ nº 64.012.870/0001-63)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações financeiras
Período de 22 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados

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
Riza Ponte da Liberdade - 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 Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("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 22 de dezembro (data de 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 Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de dezembro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em 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 de ações de companhia de capital fechado	Resposta da Auditoria sobre o assunto
Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 99,71% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base no preço de transação de mercado não forçada, entre partes não relacionadas ("proposta de compra e venda"), representando a evidência mais confiável de valor justo para o ativo na data. Devido à relevância do valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças em seu valor de realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: • Conciliação contábil da carteira de investimento na companhia, bem como, validação da existência e valorização, por meio de testes substantivos; • Leitura e análise dos documentos referentes à proposta de compra das ações adquiridas pelo Fundo; • Conduzimos a auditoria da companhia investida; • Avaliação da adequação das divulgações sobre as ações da companhia investida incluídas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo. Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e as premissas adotados pelo Fundo para mensuração do valor justo das ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As

distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 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/O-6

Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 64.012.870/0001-63

(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		291	0,29%
Caixa e equivalentes de caixa		291	0,29%
Operações compromissadas	4.i	291	0,29%
Letras do tesouro nacional		291	0,29%
Não Circulante		99.700	99,71%
Investimentos	5	99.700	99,71%
Ações de companhias de capital fechado		99.700	99,71%
Total do ativo		99.991	100,00%
Patrimônio líquido		99.991	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		100.000	100,01%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		48	0,05%
Custos relacionados à emissão de cotas		(57)	(0,06%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		99.991	100,00%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 64.012.870/0001-63

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do período

Período de 22 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Resultado com operações compromissadas	4.i	55
Resultado com letras do tesouro nacional		55
Demais despesas	10	(7)
Taxa de administração		(4)
Taxa ANBIMA		(3)
Resultado líquido do período		48

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 64.012.870/0001-63

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 22 de dezembro 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 22 de dezembro de 2025 (início das atividades)		-	-	-	-
Integralização de cotas	8.i	100.000	-	-	100.000
Resultado líquido do exercício		-	-	48	48
Custos relacionados à emissão de cotas	8.ii	-	(57)	-	(57)
Em 31 de dezembro de 2025		100.000	(57)	48	99.991

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 64.012.870/0001-63

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 22 de dezembro 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 operações compromissadas	55
Taxa de administração	(4)
Taxa ANBIMA	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	48
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de ações	(99.700)
Caixa líquido das atividades de investimento	(99.700)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	100.000
Custos relacionados à emissão de cotas	(57)
Caixa líquido das atividades de financiamento	99.943
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	291
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	291
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	291

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Riza Ponte da Liberdade – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, que iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2025, com prazo de indeterminado de duração, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe destina-se exclusivamente a investidores qualificados, observado que, no âmbito de toda e qualquer oferta, as cotas poderão ser distribuídas somente a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização das cotas, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial nos empreendimentos, através da aquisição de quotas de emissão da companhia Investida ou de novos empreendimentos, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas, mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira da Classe; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), e a administração é feita 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

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

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 aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela Classe, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e 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 22 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

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 pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

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 e passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em ações de sociedades de propósito imobiliário são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo de aquisição e, posteriormente, avaliados a valor justo com base no Pronunciamento Técnico CPC 48 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Por ocasião do encerramento do exercício social do Fundo, as ações da investida detidas pelo Fundo são mensuradas pelo valor justo das ações da investida, apurado com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por avaliador independente.

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 22 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	2025
Operações compromissadas (i)	291
Total	291

(i) Operações compromissadas

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

	2025
Valor de compra	291
Valor de revenda	291
Taxa de operação (% a.d.)	0,05
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

(*) LTN – Letra do tesouro nacional

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de sociedades de propósito específico

No período de 22 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía os seguintes investimentos em Sociedades de propósito específico ("SPE"):

			2025	
Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de cotas	Participação societária	Valor do investimento
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Valor justo	96.459.716	37,89%	99.700
Total				99.700

Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Empresa de capital fechado constituída em 02 de outubro de 2019, controlada pela Direcional Engenharia S.A.

A Empresa tem como foco a participação em empresas que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis residenciais, além de também executar tais atividades.

Em 23 de dezembro de 2025, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 96.459.716 cotas de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, 37,89% do capital da Companhia pelo valor de R$99.700.

As demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram examinadas por auditores independentes, tendo sido emitido, em 16 de março de 2026, relatório sem modificação de opinião.

Resumo do projeto imobiliário da SPE

O objetivo da Classe é alienar, à vista ou a prazo, os empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados.

SPE	Endereço da SPE	Empreendimentos imobiliários	Matrícula	Endereço do empreendimento
Nova Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG	95.768	Rua Maria Izabel Curty, 82, Diamante, 30640-700, Belo Horizonte/MG
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Comendador Torlogo Dauntre, nº 74, Sala 1710, Cambuí, Campinas, SP	Santa Matilde de Imóveis de Campinas/SP	170.536	Rua Doutor Anísio Ribeiro de Lima 0, Gleba "B" (Quarteirão 30029 - Oriundo da Subdivisão da Gleba), Campinas/SP
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, Conjuntos 31 e 32, Bairro Vila Olimpia, São Paulo, SP	Rise Parque Prado	284.236	Estrada Municipal PRC 3443 Prol/Bartira – Sem Denominação, nº 301, Gleba 026-Uni, Quarteirão 15134 - Bairro Vila Ipê - Município - Campinas/SP - Cep 13044-340
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	Total Ville Ikeda – Condomínio 01	70.099	Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol – Ceilândia/DF, na Rua 01, Lote 2 – Setor Ikeda, CEP 72210-97 – Ceilândia/DF
Ponte da Liberdade Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, Conjuntos 31 e 32, Bairro Vila Olimpia, São Paulo, SP	Condomínio Nascente Parque Sapopemba - Residencial Despertar	260.437	Município de São Paulo/SP, na Ernesto Paulella, nº 104, Bairro Jardim do Leste

Valor justo:

O investimento está mensurado a valor justo com base no preço de aquisição, uma vez que este reflete, em 31 de dezembro de 2025, o montante pelo qual o ativo poderia ser negociado nessa data, considerando que as ações da Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda. foram adquiridas em 23 de dezembro de 2025.

Movimentação do investimento

	2025
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de ações	99.700
Saldo final	99.700

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de risco

Risco de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, podendo gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

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

Risco de crédito

Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na companhia investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital de determinadas SPEs detentoras e/ou incorporadoras dos empreendimentos, conforme disposto no regulamento. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte da companhia Investida dos rendimentos decorrentes do investimento nas SPEs, que por sua vez, estarão sujeitos ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos ou, ainda,

poderão solicitar a rescisão, cessão ou distrato dos referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado da Classe e a rentabilidade das cotas.

Adicionalmente, os ativos financeiros que poderão compor a carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de liquidez

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

Sendo assim, 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 negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e/ou aos empreendimentos e ao funcionamento da Classe, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Além disso, o regulamento estabelece algumas situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal da companhia investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

A Classe não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

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

A Primeira Emissão será de até R$ 100.000 (cem milhões de reais), divididos em até 100.000 (cem mil) cotas, com valor unitário de R$ 1 (um mil reais) cada, as quais foram subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta.

No âmbito da primeira emissão ou de novas emissões de cotas da Classe, será admitida a subscrição parcial das cotas ofertadas, conforme montante mínimo de cada oferta a ser determinado no respectivo suplemento, observado o disposto na Resolução CVM nº 160. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da respectiva oferta deverão ser canceladas pela administradora.

As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, conforme estabelecido no respectivo Suplemento e no respectivo boletim de subscrição.

No período de 22 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve integralização de 100.000 cotas no montante de R$ 100.000.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 22 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe registrou o montante de R$ 57 referente a custos relacionados à emissão de cotas.

(iii) Amortização

A Classe poderá amortizar as cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis. As cotas serão amortizadas mensalmente, todo dia 15 (quinze) de cada mês, pela administradora, exceto se o referido dia não corresponder a dia útil, sendo a amortização realizada no dia útil subsequente, em regime de caixa, se e somente se houver recursos disponíveis na carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos imobiliários, reserva de caixa e demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe, nas respectivas datas de amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no regulamento e em cada suplemento.

Quando da liquidação da Classe, em caso de decisão da assembleia especial, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia especial, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio da Classe.

Durante o período de 22 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortizações de cotas.

(iv) Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

(v) Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas registradas na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão (“B3 S.A.”).

(vi) Distribuição de rendimentos

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

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

	2025
Resultado líquido contábil	-
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	-
(+/-) Ajustes das despesas transitadas via caixa	-
Lucro conforme regime de caixa	-
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-
Percentual distribuído	0,00%

(vii) Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	999,91	(0,01%)

(*) 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:	Riza Real Estate Gestora 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 à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025	
Despesas Administrativas	Valores em R$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	4	0,00%
Taxa ANBIMA	3	0,00%
Total	7	0,00%

Patrimônio Líquido Médio	100.011

a) Remuneração do administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador

Pelos serviços de administração e controladoria da Classe, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, será devida pela Classe uma taxa de administração, apurada e paga à administradora e/ou aos prestadores de serviços contratados pela administradora, em montante total equivalente à 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, serão devidos à administradora e/ou aos prestadores de serviços contratados pela administradora, incluindo, mas não se limitando ao agente de controladoria, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria, conforme o caso, observada a remuneração mensal mínima de R$ 12 (doze mil reais). A taxa de administração será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou assembleia geral extraordinária de cotistas, será devida uma remuneração adicional, equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicada à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo administrador, de "relatório de horas" enviado aos cotistas.

(ii) Gestor

Pelos serviços de gestão da carteira, não será devida pela Classe uma taxa de gestão.

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

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

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

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

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

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

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 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, 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 do fundo.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 17 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à 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
Riza Real Estate Gestora 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 – Sociedade Simples 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