Demonstrações Financeiras

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 com Relatório do Auditor Independente.

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administração")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 a auditorias de demonstrações financeiras 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras.

Shape the future
with confidence

Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$52.437 mil, representando 98,17% do total do patrimônio líquido do Fundo, naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram o Fundo, as quais incluem preço de mercado de ativos comparáveis, o desempenho atual e histórico dos resultados gerados pelos ativos, projeções de receitas futuras, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota 5.a.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluiram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (b) a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade, fornecidos pela Administração do Fundo e pelos avaliadores externos; (c) confirmação do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários/CRI- sem coobrigação, com a posição credora divulgada pela securitizadora na respectiva database; (d) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (e) a análise de sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (f) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários, 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.

Shape the future
with confidence

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração 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.

Responsabilidades 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 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.

- 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.

Shape the future
with confidence

- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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.

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2025 Valores	2025 % sobre o PL	2024 Valores	2024 % sobre o PL
Ativo					
Circulante		**1.619**	**2,36%**	**1.563**	**2,94%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**1.193**	**2,24%**	**1.563**	**2,94%**
Disponibilidade		**36**	**0,07%**	**21**	**0,04%**
Banco conta movimento		36	0,07%	21	0,04%
Cotas de fundos de investimento	**4.i**	**1.157**	**2,17%**	**1.542**	**2,90%**
Cotas de fundos de renda fixa		1.157	2,17%	1.542	2,90%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Valores a receber	**5**	**64**	**0,12%**	**-**	**0,00%**
Aluguéis a receber		426	0,80%	589	1,11%
Aluguéis a receber - PDD		(362)	(0,68%)	(589)	(1,11%)
Não Circulante		**52.437**	**98,17%**	**52.271**	**98,29%**
Propriedade para Investimento	**5**	**52.437**	**98,17%**	**52.271**	**98,29%**
Imóveis Acabados		52.437	98,17%	52.271	98,29%
Total do Ativo		**53.694**	**100,53%**	**53.834**	**101,23%**
Passivo					
Circulante		**277**	**0,53%**	**653**	**1,23%**
Valores a pagar		**277**	**0,53%**	**653**	**1,23%**
Lucros a Distribuir		240	0,45%	571	1,07%
Taxa de Administração		25	0,06%	25	0,05%
Taxa de Controladoria		6	0,01%	6	0,01%
Taxa de Custódia		6	0,01%	6	0,01%
Auditoria Externa		-	0,00%	37	0,07%
Laudo de Avaliação		-	0,00%	8	0,02%
Total do Passivo		**277**	**0,53%**	**653**	**1,23%**
Patrimônio Líquido	**8**	**53.417**	**100,00%**	**53.181**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		243.116	455,13%	243.116	457,15%
Distribuição de rendimentos		(2.932)	(5,49%)	(2.472)	(4,65%)
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(186.767)	(349,64%)	(187.463)	(352,50%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**53.694**	**100,53%**	**53.834**	**101,23%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**1.192**	**4.958**
Aluguéis		1.364	2.035
Aluguéis - Provisão para perda de crédito esperada		227	(137)
Ajuste a valor justo de Propriedades para Investimento		166	3.184
Manutenção de imóveis		(565)	(124)
Cotas de fundos de investimento	**4.i**	**121**	**101**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		153	126
Despesas tributárias		(32)	(25)
Despesas	**10**	**(617)**	**(572)**
Taxa de administração		(308)	(300)
Taxa de custódia		(106)	(72)
Taxa de controladoria		(106)	(72)
Auditoria externa		(38)	(111)
Outras despesas administrativas		(59)	(17)
Lucro líquido do exercicio		**696**	**4.487**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.131.224/0001-60
(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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	(prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**243.116**	**(191.950)**	**(1.318)**	**49.848**
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(1.154)	(1.154)
Resultado líquido do exercício		-	4.487	-	4.487
Em 31 de dezembro de 2024		**243.116**	**(187.463)**	**(2.472)**	**53.181**
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(460)	(460)
Lucro líquido do exercício		-	696	-	696
Em 31 de dezembro de 2025		**243.116**	**(186.767)**	**(2.932)**	**53.417**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo	121	101
Taxa de administração	(308)	(300)
Taxa de custódia	(106)	(72)
Taxa de controladoria	(106)	(72)
Auditoria externa	(76)	(110)
Outras despesas operacionais	(58)	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(533)**	**(470)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	1.527	1.898
Manutenção de imóveis	(556)	(106)
Laudo de avaliação	(17)	(10)
Caixa líquido das atividades de investimento	**954**	**1.782**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(791)	(1.370)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(791)**	**(1.370)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(370)**	**(58)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.563	1.621
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.193	1.563
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(370)**	**(58)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada ("classe") foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 14 de novembro de 2014 e efetuada sua primeira integralização de cotas em 23 de dezembro de 2014.

A classe é destinada, exclusivamente, a investidores profissionais.

A classe tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados ou não, de natureza comercial, nos termos da política de investimento, constante no anexo I ao seu regulamento, ou, indiretamente, por meio da titularidade de participações societárias ou de cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar a seus cotistas remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos advindos da rentabilidade do patrimônio da classe. A carteira da classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A administração e a gestão da carteira da classe são realizadas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administradora" e/ou "gestora").

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia do administrador, do gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe, detacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o real (R$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram

apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata que possuem resgate em D+0.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos 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.

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.

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros da classe avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e) Propriedades para Investimento

(i) Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.
A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova realização deverá ser efetuada.

f) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Banco conta movimento	36	21
Cotas de fundos de investimento (i)	1.157	1.542

Total	**1.193**	**1.563**

(i) Cotas de fundos de investimento

	2025			2024		
Fundos de investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota***	**Valor de Mercado**	**Quantidade**	**Valor da Cota***	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI - LP	366	3.174,84	1.157	556	2.782,74	1.542
Total	**366**	**3.174,84**	**1.157**	**556**	**2.782,74**	**1.542**

(*) Valores expressos em reais

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários

A classe adquiriu 15% de 112 unidades autônomas do empreendimento denominado Green Towers Brasília, por meio de escritura pública de compra e venda celebrada em 22 de setembro de 2017, pelo montante total de R$ 157.000. O empreendimento é um imóvel para fins comerciais e de serviços estabelecido em local em evolução gradual.

(ii) Relação dos imóveis

Ativo:	Edifício Green Towers Brasília
Matrícula:	155.198 a 155.309
Endereço:	SAUN - Setor de Autarquias Norte - Quadra 5, Lote B, Asa Norte - Brasília/DF
Características:	Prédio comercial
Estágio:	Acabado
Metragem:	164.209,91 m²

Descrição	Valor Justo em 2025	Valor Justo em 2024
Edifício Green Towers Brasília	52.437	52.271
Saldo final	**52.437**	**52.271**

(iii) Atualização das propriedades para investimento

Exercício 2025						
Denominação	**Data-base**	**Taxa de desconto**	**Terminal de capitalização**	**Taxa de vacância**	**Avaliador**	**Método de Avaliação**
Edifício Green Towers Brasília	31/12/2025	10,50% a.a.	9,75% a.a.	1,00%	(1)	Capitalização da renda - Fluxo de caixa descontado

Exercício 2024						
Denominação	**Data-base**	**Taxa de desconto**	**Terminal de capitalização**	**Taxa de vacância**	**Avaliador**	**Método de Avaliação**
Edifício Green Towers Brasília	31/12/2024	10,00% a.a.	9,50% a.a.	1,00%	(1)	Capitalização da renda - Fluxo de caixa descontado

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o imóvel está avaliado a valor justo, tomando por base o laudo de avaliação elaborado pela Newmark Brasil – Valuation & Advisory ("avaliador"), no valor de R$ 217.064 (2024: R$ 216.866) deduzido do valor presente dos fluxos de caixa estimados dos aluguéis cedidos, de R$ 164.627 (2024: R$ 164.595), referente a cessão descrita na nota 5.b.i, perfazendo o saldo líquido de R$ 52.437 (2024: R$ 52.271).

Avaliador

(1) A Newmark Brasil – Valuation & Advisory é uma empresa de consultoria imobiliária com início das operações brasileiras desde 2014 como parte de uma iniciativa do grupo para consolidar sua presença na América do Sul, oferencendo serviços especializados para players imobiliários locais. A metodologia aplicada está em conformidade com os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotas para este trabalho atendem o preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos.

Método de Avaliação

O Imóvel avaliado teve o seu valor atualizado pela seguinte metodologia:

Método de capitalização da renda (fluxo de caixa descontado): O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização ("terminal capital rate"). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

(iv) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	2025	2024
Saldo Inicial	**52.271**	**49.087**
(+) Ajuste ao valor justo	166	3.184
Saldo final	**52.437**	**52.271**

(vi) Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

Despesas com imóveis	**2025**	**2024**
Condomínios	(517)	(106)
Seguros	(39)	-
Laudo de avaliação	(9)	(18)
Total	**(565)**	**(124)**

b) Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025	2024
Saldo inicial	**589**	**452**
(+) Rendas com aluguéis	1.364	2.035
(-) Recebimento de aluguéis	(1.527)	(1.898)
Saldo final	**426**	**589**

Faixa de Vencimento	**2025**	**2024**
Vencidos acima de 90 dias	362	589
Total	**362**	**589**

c) Provisão para perda de crédito esperada – aluguéis

Segue abaixo a movimentação da Provisão para perda de crédito esperada – aluguéis:

	2025	2024
Saldo inicial	**(589)**	**(452)**
(+) Reversão de provisão para perda de crédito esperada	227	-
(-) Constituição de provisão para perda de crédito esperada	-	(137)
Saldo final	**(362)**	**(589)**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi constituída uma reversão da provisão para perda esperada no valor de R$ 227 (2024: Constituição de R$ 137) em análise efetuada pelo administrador, considerando a situação financeira e econômica do devedor e a probabilidade de recebimento do contrato de confissão de dívida, conforme demonstração do resultado do exercício na rubrica "Aluguéis – provisão para perda de crédito esperada".

(i) Cessão de aluguéis

Em 16 de dezembro de 2019, foi celebrado um contrato de cessão de crédito imobiliário firmado entre a classe e a RB Capital Companhia de Securitização ("securitizadora"), no qual a classe cedeu parcela dos fluxos futuros dos contratos de aluguéis da propriedade de investimento, com vigência entre 06 de janeiro de 2020 e 05 de dezembro de 2034 sem coobrigação e com taxa de desconto de 10% a.a.

Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela securitizadora serão atualizados pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGPM") adicionados aos juros remuneratórios de 4,75% a.a.

O valor do custo amortizado dos certificados de recebíveis imobiliários é de R$ 164.627 em 31 dezembro de 2025 (2024: R$ 164.595).

Informações adicionais da operação

Foi firmado um contrato de aluguel com um segundo locatário (parte relacionada do cotista da classe), que, na hipótese de eventual vacância do imóvel, garante a continuidade do fluxo de recebíveis de aluguel para fazer face à quitação das parcelas do contrato junto ao cessionário. Em adição, foi constituída em favor da cessionária alienação fiduciária da totalidade das cotas detidas pelo cotista exclusivo da classe, de tal modo que a classe não deverá arcar diretamente com quaisquer eventuais custos e/ou despesas decorrentes do contrato de cessão caso ocorra algum eventual imprevisto que demande ao cessionário a execução de suas garantias.

Fundo de reserva: sem prejuízo das garantias acima citadas, de modo a ser mantida uma reserva de liquidez, foi constituído na conta centralizadora um fundo de reserva, em valor equivalente a duas vezes o valor da primeira parcela dos certificados de recebíveis imobiliários. Os recursos do fundo de reserva serão utilizados, a qualquer momento, para pagamento das parcelas dos certificados e das despesas do patrimônio separado, em caso de eventual inadimplência dos créditos imobiliários na data de pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve pela classe reconhecimento de valor relacionado a despesa de “Recomposição de fundo reserva - garantia dos aluguéis cedidos” conforme demonstração do resultado do exercício para cobrir os valores utilizados na conta centralizadora para pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

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

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.
O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

b) Fatores de riscos

Risco de liquidez

A 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 convencional 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, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na classe consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado

A classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades da classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão da classe podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco de crédito

Os cotistas da classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objetos de investimento pela classe. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, a classe estará exposta a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a classe poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a classe a realização de operações com derivativos.

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 subscrição das cotas da classe será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo administrador. Quando de seu ingresso na classe, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo administrador, nos termos do regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (e-mail). Caberá a cada cotista informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus a recebimento de rendimento relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do momento de sua integralização. A integralização das cotas deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, ou mediante chamadas de capital, a serem realizadas pelo administrador, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo administrador.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve integralização de cotas.

(ii) Amortização

As cotas serão amortizadas, a critério do administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio da classe, sempre que houver a venda dos bens e direitos de titularidade da classe, conforme deliberação da assembleia especial. A amortização parcial das cotas da classe implicará a manutenção do número de cotas existentes.

O administrador deverá informar ao custodiante o valor bruto a ser amortizado no dia anterior (D-1) ao efetivo pagamento da amortização aos cotistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

De acordo coma resolução CVM nº 175, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, saldo mediante decisão em sentido contrário pela assembleia geral.

A classe possui suas cotas negociadas na forma escritural.

c) 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	2024
Lucro líquido contábil	**696**	**4.487**
(+/-) Ajuste a valor justo	(166)	(3.184)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(91)	(197)
(+/-) Ajustes das despesas transitadas via caixa	32	63
Lucro conforme regime de caixa	**471**	**1.169**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**460**	**1.154**
Rendimentos pagos do exercício atual	220	583
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	571	786
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	240	571
Percentual distribuído	**97,66%**	**98,72%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(ii) A parcela de R$ 571 liquidada dentro do exercício de 2025, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) A parcela de R$ 240 é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 liquidada em 15 de janeiro de 2026.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício	Valor da cota*	Rentabilidade** (%)
Findo em 31 de dezembro de 2025	50.009,93	1,54%
Findo em 31 de dezembro de 2024	49.788,85	7,86%

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando possíveis efeitos das amortizações e distribuições de rendimentos.

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:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
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.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do fundo

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

	2025		2024	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração	(308)	-0,58%	(300)	-0,60%
Taxa de custódia	(106)	-0,20%	(72)	-0,14%
Taxa de controladoria	(106)	-0,20%	(72)	-0,14%
Auditoria externa	(38)	-0,07%	(111)	-0,22%
Securitizadora	(36)	-0,07%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(13)	-0,02%	(13)	-0,03%
Cartório	(5)	-0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	(3)	-0,01%	(2)	0,00%
Tarifas bancárias	(2)	0,00%	(2)	0,00%
Total	**(617)**	**-1,16%**	**(572)**	**1,13%**

Patrimônio Líquido Médio	**53.487**	**50.263**

a) Remuneração pelos serviços de administração, gestão, tesouraria e controladoria

A administradora receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe, bem como pelos serviços de escrituração das cotas, mensalmente, uma taxa de administração (“taxa de administração”), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TAtotal = TAi + TAii + TAiii + TAiv$$

onde:

TAtotal = Taxa de administração.

TAi = Parcela da taxa de administração, devida à administradora, equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da classe, no último dia útil de cada mês, até R$ 500.000, acrescido de 0,01% sobre o valor do patrimônio líquido maior que R$ 500.000 e é paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 12 e o valor máximo de R$ 35.

TAii = Parcela da taxa de administração, devida ao custodiante pelos serviços de custódia e escrituração, equivalente a 0,015% ao ano até R$ 500.000, acrescido de 0,01% ao ano caso o patrimônio líquido da classe que supere R$ 500.000, incidente sobre o patrimônio líquido da classe do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$6.

TAiii = Parcela da taxa de administração, devida ao controlador pelos serviços de controladoria, equivalente a 0,015% ao ano até R$500.000, acrescido de 0,01% ao ano para a parcela do patrimônio líquido da classe que supere R$500.000, incidente sobre o patrimônio líquido da classe do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$6.

TAiv = Parcela da taxa de administração, devida à administradora equivalente a R$30 devidos na data da primeira integralização de cotas da classe, paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

O equivalente a 80% da parcela da taxa de administração devida exclusivamente à administradora, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, é paga, conforme o disposto na Instrução CVM n.º 472, diretamente pela classe à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços à administradora, nas mesmas datas de pagamento da taxa de administração, sem quaisquer custos adicionais para a classe. Tal valor é deduzido da taxa de administração devida à administradora.

A Oliveira Trust Servicer S.A. presta à administradora serviços auxiliares à administração da classe, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração da classe, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da administradora; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes a classe.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal a classe, entre outros.
A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Os valores em reais definidos no caput do artigo 18 do regulamento são atualizados pela administradora e informado ao custodiante a cada período de 12 meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 2º do artigo 47 da Instrução CVM n.º 472.

11 Política de divulgação das informações

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

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o suplemento I da instrução CVM nº 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflitao suplemento J da instrução CVM nº 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução CVM nº 175;

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

v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

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

12 Informações tributárias

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 da classe.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

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

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 Ernst & Young Auditores Independentes S/S. 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 Reforma Tributária

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e Lei Complementar nº 227/2026. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração da Classe acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

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