Fundo de Investimento Imobiliário Astorial
CNPJ : 55.177.440/0001-00
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações Financeiras

Exercício Findo em 31 de dezembro de 2025

Fundo de Investimento Imobiliário Astorial
CNPJ 55.177.440/0001-00
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3-6
Demonstração das posições financeiras	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11-24

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao
Cotista e Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Astorial
Rio de Janeiro – RJ

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Astorial** ("FUNDO"), as quais 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 naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto contido na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com Ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Astorial** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme divulgado na Nota Explicativa 5.a, o Fundo mantém investimento em três propriedades para investimento cujas Escrituras de Compra e Venda foram assinadas em 18 de julho de 2024 , 06 de setembro de 2024 e 07 de outubro de 2025. Até a data do nosso relatório, as escrituras referentes aos imóveis assinados em 2024 não foram averbadas nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis. Ante ao exposto, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes quanto à transferência da propriedade dos mencionados imóveis para o Fundo ou eventuais ônus e gravames. Adicionalmente, não foi possível atestar o registro da propriedade fiduciária em nome do administrador do Fundo.

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, 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 com ressalva.

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.

Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento

O Fundo tem a sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descritos na "Nota Explicativa 5 - Ativos financeiros de natureza imobiliária – Propriedades para investimento".

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Confirmar a propriedade dos imóveis e a ausência de eventuais ônus e gravames com base nas certidões de suas matrículas.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras correspondentes ao período de 18 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 apresentadas para fins de comparação por força das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, foram anteriormente por nós auditadas de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 27 de março de 2025, que conteve modificação de opinião

Responsabilidades da administração e da governança 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 investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 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:

a) 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; e 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.

b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

d) 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 a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

e) 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

TAG - AUDITORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL S/S

Mauro da Costa Mesquita
CRC RJ 067300/O-2

Fundo de investimento imobiliário Astorial

CNPJ nº 55.177.440/0001-00

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**1.265**	**0,94%**	**3.243**	**3,55%**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**583**	**0,43%**	**2.811**	**3,08%**
Disponibilidade		**418**	**0,31%**	**7**	**0,01%**
Banco conta movimento		418	0,31%	7	0,01%
Operações compromissadas		**165**	**0,12%**	**2.804**	**3,07%**
Letras do tesouro nacional		165	0,12%	-	0,00%
Letras financeiras do tesouro		-	0,00%	2.804	3,07%
Realização		**682**	**0,51%**	**432**	**0,47%**
Aluguéis a receber		682	0,51%	432	0,47%
Não Circulante		**131.850**	**99,08%**	**90.869**	**99,37%**
Propriedade para Investimento	**5**	**131.850**	**99,08%**	**90.869**	**99,37%**
Imóveis acabados		131.850	99,08%	90.869	99,37%
Total do ativo		**133.115**	**100,02%**	**94.112**	**102,92%**
Passivo					
Circulante		**39**	**0,02%**	**2.670**	**2,92%**
Valores a pagar		**39**	**0,02%**	**2.670**	**2,92%**
Taxa de administração		33	0,02%	22	0,02%
Auditoria externa		4	0,00%	5	0,01%
Taxa de escrituração		2	0,00%	3	0,00%
Lucros à distribuir		-	0,00%	2.640	2,89%
Total do Passivo		**39**	**0,02%**	**2.670**	**2,92%**
Patrimônio Líquido	**8**	**133.076**	**100,00%**	**91.442**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		122.054	91,72%	88.000	96,24%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		18.706	14,05%	6.082	6,65%
Distribuição de rendimentos		(7.684)	(5,77%)	(2.640)	(2,89%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**133.115**	**100,02%**	**94.112**	**102,92%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de investimento imobiliário Astorial

CNPJ nº 55.177.440/0001-00

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

Demonstração 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**	**12.840**	**5.981**
Rendas de aluguéis		8.213	2.950
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis		4.643	3.037
Manutenção e conservação de imóveis		(16)	(6)
Resultado com operações compromissadas	**4**	**315**	**244**
Resultado com letras do tesouro nacional		404	310
Resultado com letras financeiras do tesouro		3	4
Despesas tributárias		(92)	(70)
Demais despesas	**10**	**(531)**	**(143)**
Taxa de administração		(253)	(91)
Cartório		(149)	-
Taxa de escrituração		(28)	(12)
Taxa de gestão		(24)	(24)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(2)
Consultoria		(19)	-
Outras despesas		(38)	(14)
Resultado líquido do exercicio		**12.624**	**6.082**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de investimento imobiliário Astorial

CNPJ nº 55.177.440/0001-00

(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	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 18 de julho de 2024 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	8	88.000	-	-	88.000
Distribuição de rendimentos		-	-	(2.640)	(2.640)
Resultado líquido do exercício		-	6.082	-	6.082
Em 31 de dezembro de 2024		**88.000**	**6.082**	**(2.640)**	**91.442**
Integralização de cotas	8	34.054	-	-	34.054
Distribuição de rendimentos		-	-	(5.044)	(5.044)
Resultado líquido do exercício		-	12.624	-	12.624
Em 31 de dezembro de 2025		**122.054**	**18.706**	**(7.684)**	**133.076**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de investimento imobiliário Astorial

CNPJ nº 55.177.440/0001-00

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7.963	2.518
Resultado com operações compromissadas	315	244
Taxa de administração	(242)	(68)
Cartório	(149)	-
Taxa de escrituração	(29)	(10)
Taxa de gestão	(24)	(24)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	-
Consultoria	(19)	-
Outras despesas operacionais	(39)	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	**7.756**	**2.649**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis	(35.638)	(87.832)
Pagamento de ITBI	(700)	-
Manutenção e conservação de imóveis	(16)	(6)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(36.354)**	**(87.838)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	34.054	88.000
Distribuição de rendimentos	(7.684)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**26.370**	**88.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2.228)**	**2.811**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.811	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	583	2.811
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2.228)**	**2.811**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Astorial ("Classe"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM nº 175, pela Lei nº 8.668/93, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe foi constituída em 16 de maio de 2024, na forma de cota única de classe, e iniciou suas atividades em 18 de julho de 2024 com prazo de duração indeterminado. A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo da Classe é prover ganhos de capital e obtenção de rendimentos de longo prazo por meio da alocação de seus recursos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para o segmento logístico.

A administração e gestão da carteira da Classe compete à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "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 materiais

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

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2025 e no período de 18 de julho de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, 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 serem classificados como equivalentes de caixa.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

e) Propriedades para investimento

Imóveis acabados

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

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo 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 do Fundo, 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	418	7
Operações compromissadas (i)	165	2.804
Total	**583**	**2.811**

(i) Operações compromissadas

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

	2025	2024
Valor de compra	165	2.804
Valor de revenda	166	2.805
Taxa de operação (% a.d.)	0,05	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia*	**LTN**	**LFT**

(*) LTN – Letras do Tesouro Nacional e LFT – Letras Financeiras do Tesouro

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Propriedades para Investimento

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe possui imóveis destinados a área logística e comércio, assim como imóveis destinados a locação, conforme elencados abaixo.

Olhos D'Água

Terreno com área de 49.606,20 m², situado no lugar denominado Olhos D'Agua localizado no município de Betim/MG, com 43.638,20 m² de área edificável e 5.968,00 m² de área não edificável. O imóvel tem 405,00 metros de frente para a Rodovia 381 e confronta-se com vias públicas em suas demais divisas.

As construções no terreno totalizam 25.546,45 m² de área construída, distribuída em dois imóveis comerciais:

a) Um galpão comercial na Rua Contagem, nº 50, com área total construída de 21.867,06 m², incluindo galpão, administração, portaria e respectivas marquises; e

b) Um imóvel comercial na Avenida Leonarda Ferreira de Oliveira, nº 258, Rua Bela Vista, nº 126 e Rua Dirceu José Alvarenga, nº 75, com 3.679.39 m² de área construída.

Fazenda Retiro

Imóvel comercial urbano situado na Fazenda Retiro, zona de expansão urbana do município de Goiânia/GO, com área total de 42.040,60 m². O imóvel conta com 12.878,03 m² de área construída, incluindo:

a) Galpão comercial de 12.800,03 m², com depósito para estocagem, 12 câmaras frigoríficas, salas administrativas, área de apoio para caminhoneiros, pátio de circulação e infraestrutura de suporte; e

b) Residência de 78,00 m², composta por garagem, sala, cozinha, banheiro social, três quartos e área de serviço.

Julio Dionísio

Imóvel comercial com área de 53.264,00 m², situado na Rua Júlio Dionísio Cardoso, nº 750, Distrito Industrial, Juiz de Fora – MG. O Distrito Industrial, implantado em 1972, ocupa 4,39 milhões de m² na Zona Norte, próximo ao centro, sendo um polo importante para a economia local, com cerca de 180 empresas ativas, incluindo destaque para setores de transformação, destacando setores como transformação, têxtil, alimentos, metalurgia, farmacêutico e gráfico.

(ii) Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem (m²)	Valor justo em 2025	Valor justo em 2024
Olhos D'Água	153.915	Avenida Contagem, nº 25 - Betim/MG	Imóvel (logístico)/ acabado	49.606,20	59.000	58.494
Fazenda Retiro	30.499	Rodovia BR-153, Fazenda Retiro - Goiânia/GO	Imóvel (logístico)/ acabado	42.040,60	32.375	32.375
Julio Dionísio	67.908	Rua Júlio Dionísio Cardoso, nº 750, Juiz de Fora - MG	Imóvel (logístico)/ acabado	53.264,00	40.475	-
Total					**131.850**	**90.869**

(iii) Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que a Classe registrou no período findo em 31 de dezembro de 2025 um aumento de R$ 8.213 (2024: aumento de R$ 2.950).

2025			
Denominação	**Data-base***	**Avaliador**	**Método de Avaliação**
Olhos D'Água	23/12/2025	Avaltech	Método Comparativo, Quantificativo e Evolutivo
Fazenda Retiro	23/12/2025	Avaltech	Método Comparativo, Quantificativo e Evolutivo
Julio Dionísio	22/09/2025	Avaltech	Método Comparativo, Quantificativo e Evolutivo

2024			
Denominação	**Data-base***	**Avaliador**	**Método de Avaliação**
Olhos D'Água	14/02/2025	Avaltech	Método Comparativo, Quantificativo e Evolutivo
Fazenda Retiro	20/08/2024	Avaltech	Método Comparativo, Quantificativo e Evolutivo

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base da Classe e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Avaliador

A Avaltech Engenharia e Consultoria é uma empresa de prestação de serviços de engenharia de avaliações, investigação e desenvolvimento de laudos técnicos baseados em normas e leis vigentes.

Método de avaliação

Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado, Método de Quantificação de Custo e Método Evolutivo

Por este método o valor do terreno é obtido através da utilização do método comparativo direto de dados de mercado e o valor das edificações/benfeitorias através do método da quantificação do custo de benfeitorias, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

O método comparativo direto de dados de mercado, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados e que se situem em suas proximidades.

Em função da aplicação destes métodos ao final os signatários estabelecerão *Fair Opinion*, considerando as características específicas do imóvel em questão, assim como sua liquidez perante o mercado imobiliário em que se encontra inserido.

(iv) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 18 de julho de 2024 (início das atividades)	-
(+) Aquisição de imóveis	87.832
(+/-) Ajuste a valor justo	3.037
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**90.869**
(+) Aquisição de imóveis	35.638
(+/-) Ajuste a valor justo	4.643
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	700
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**131.850**

(v) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025	2024
Saldo inicial	**432**	**-**
(+) Rendas de aluguel	8.213	2.950
(-) Recebimento de aluguéis	(7.963)	(2.518)
Saldo final	**682**	**432**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 18 de julho de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pela administradora.

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 da Classe nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se a Classe necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio da Classe o e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

Risco de mercado

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas.

O desempenho dos ativos que compõem a carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: crescimento da economia nacional, inflação, flutuações nas taxas de câmbio, políticas de controle cambial, política fiscal e alterações na legislação tributária, taxas de juros, liquidez dos mercados de capitais, outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do país e consequentemente afetar adversamente o desempenho da Classe.

Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos cotistas, do valor de suas aplicações. Nem a Classe nem o Administrador responderão a qualquer cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação da Classe ou, ainda, (b) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária, competitividade do setor imobiliário, regulamentação do setor imobiliário e tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco de crédito

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

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 operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 18 de julho de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Da 1ª emissão de cotas

O montante total da 1ª emissão de cotas da Classe foi de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, no valor nominal unitário de R$ 1 (mil reais) cada na primeira data de integralização de cotas, perfazendo o montante total de até R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais). As cotas serão integralizadas à vista pelo valor atualizado da Cota no dia, em moeda corrente nacional, por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Emissões de novas cotas, após a 1ª emissão de cotas, poderão ser emitidas mediante aprovação da assembleia geral, observado o quórum de aprovação estabelecido no regulamento da Classe.Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe subscreveu e integralizou 34.054 cotas no montante de R$ 34.054 (2024: 88.000 cotas no montante de R$ 88.000).

(ii) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração da Classe, observados os termos e condições estabelecidos no regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas, ou registrados na conta de depósito como cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 18 de julho de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a Classe não realizou amortização de cotas.

(iii) Resgate

As cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do prazo de duração da Classe ou em caso de liquidação antecipada, nos termos do item 4.21 do regulamento.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas não serão resgistradas para negociação nos mercados organizados operacionalizados pela B3, sendo vedado a negociação em mercado secundário.

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	**12.624**	**6.082**
(+/-) Ajuste a valor justo	1.931	3.037
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(7.330)	(6.577)
(+/-) Ajustes das despesas transitadas via caixa	(2.181)	99
Lucro conforme regime de caixa	**5.044**	**2.641**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**5.044**	**2.640**
Rendimentos pagos do exercício atual	5.044	-
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	2.640	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	-	2.640
Percentual distribuído	**100,00%**	**99,96%**

(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$ 2.640 liquidada dentro do exercício de 2025, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	1.090,30	4,92%
31 de dezembro de 2024	1.039,11	6,91%

(*) 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:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da classe

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

	2025		2024	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração	253	0,25%	91	0,11%
Cartório	149	0,15%	-	0,00%
Taxa de escrituração	28	0,03%	12	0,01%
Taxa de gestão	24	0,02%	24	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	2	0,00%
Consultoria	19	0,02%	-	0,00%
Taxa de custódia	12	0,01%	-	0,00%
Taxa de controladoria	12	0,01%	-	0,00%
Auditoria externa	10	0,01%	9	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	5	0,01%
Taxa B3/SELIC	1	0,00%	-	0,00%
Total	**531**	**0,52%**	**143**	**0,17%**
Patrimônio Líquido Médio	**102.430**		**83.794**	

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

(i) Administrador, custodiante e controlador

A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do administrador, do custodiante e do controlador.

A remuneração do administrador, custodiante e do controlador corresponderá a um percentual correspondente a 0,1742% (mil setecentos e quarenta e dois décimos de milésimo por cento) ao ano

incidente sobre o montante do patrimônio líquido, apurado no penúltimo dia útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observado o pagamento mínimo de R$ 9.

Adicionalmente à taxa de administração, a título de participação e implementação das decisões tomadas em assembleia geral extraordinária de cotistas, será devida uma remuneração adicional, equivalente a R$ 700,00 (setecentos 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.

Adicionalmente à remuneração do administrador, será devido o valor de R$ 2 (dois mil reais), devidos mensalmente, pelos serviços de escrituração das cotas da Classe.

(ii) Gestor

Pelos serviços de gestão, a Classe pagará diretamente ao gestor a remuneração de 0,0858% (oitocentos e cinquenta e oito décimos de milésimo por cento) sobre o patrimônio líquido da Classe, observado mínimo de R$ 4.

A taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas da Classe.

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 reflita o 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 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 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/ Controlador	Taxa de administração, custódia e controladoria
Oliveira Trust Servicer S.A.	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 TAG Auditoria e Consultoria Empresarial S/S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15 Demandas judiciais

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

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

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

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