ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ 53.179.110/0001-29)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Cotistas e Administradora do
ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oliveira Trust Dtvm S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o 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 do **ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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 de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Insuficiência de caixa e equivalentes de caixa

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa n° 1, o Fundo não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas e/ou liquidação dos ativos. Nossa opinião não possui ressalva relacionada a esse assunto

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.

Resultado com venda de imóveis

Conforme demonstração do resultado e nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 5 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou transações com partes relacionadas referentes à venda de ativos, em condições normais determinadas entre as partes, gerando um resultado negativo no montante de R$ 8.520 mil. Devido a relevância do resultado com venda de imóveis pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como a relação existente com entidades definidas como partes relacionadas, consideramos a verificação da ocorrência e precisão da transação como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) Base Documental e Jurídica: Examinamos a escritura pública de compra e venda, bem como os registros em matrícula imobiliária, para confirmar a efetiva transferência da titularidade e a data da transação; (ii) Avaliação do Valor de Mercado: Revisamos o laudo de avaliação independente utilizado como referência para a transação, confrontando-o com os valores pactuados para assegurar que a operação ocorreu em condições comutativas de mercado; (iii) Governança e Aprovações: Verificamos a ata de Assembleia Geral de Cotistas (AGC) para confirmar se a transação com partes relacionadas foi devidamente aprovada pelo cotista, conforme exigido pelo Regulamento do Fundo e pelas normas da CVM; (iv) Integridade do Registro Contábil: Recalculamos o resultado da venda, considerando o valor contábil líquido na data da baixa e o preço de alienação, validando a exatidão aritmética do prejuízo de R$ 8.520 mil reconhecido na demonstração do resultado; (v) Divulgação: Avaliamos a adequação das divulgações nas notas explicativas, garantindo que a natureza da relação e os termos da transação foram apresentados de forma transparente.

Com base nos procedimentos realizados, consideramos que o reconhecimento da venda de imóveil e as respectivas divulgações estão consistentes, em todos os aspectos relevantes, com as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Existência e valorização do investimento em debêntures

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é substancialmente representado por investimentos em debêntures, as quais são avaliadas e registradas conforme nota explicativa n.º 3. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) realização da movimentação ocorridas durante o período sobre as aquisições e vendas, atestando sua comprovação financeira; (ii) verificação da documentação comprobatória, como escritura e contrato dos ativos; e (iii) verificação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos descritos anteriormente, consideramos que o resultado com a venda de imóveis e a propriedade e valorização do investimento em debêntures está adequada, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto**.**

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que 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.

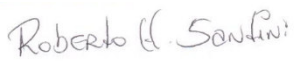
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.179.110/0001-29

(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, 03 de outubro de 2025 (data de transferência de administração do fundo) e 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		2025		03/10/2025		31/12/2024	
	Nota	R$	% sobre o PL	R$	% sobre o PL	R$	% sobre o PL
Ativo							
Circulante		**28.407**	**108,51%**	**28.429**	**106,79%**	**35.023**	**56,45%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**1.754**	**6,70%**	**26**	**0,10%**	**2**	**0,00%**
Disponibilidade		**2**	**0,01%**	**26**	**0,10%**	**2**	**0,01%**
Banco Conta Movimento		2	0,01%	26	0,10%	2	0,01%
Operações Compromissadas	4.I	**1.752**	**6,69%**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Letras do Tesouro Nacional		1.752	6,69%	-	0,00%	-	0,00%
Títulos de Renda Fixa		**26.653**	**101,81%**	**28.403**	**106,69%**	**35.021**	**56,45%**
Debêntures		26.653	101,81%	28.403	106,69%	28.403	45,78%
Não Circulante		**1**	**0,00%**	**1**	**0,00%**	**28.400**	**45,78%**
Propriedade para Investimento	5	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**	**28.400**	**45,78%**
Imóveis Acabados		-	0,00%	-	0,00%	28.400	45,78%
Valores a Receber		**1**	**0,00%**	**1**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Outros créditos a receber		1	0,00%	1	0,00%	-	0,00%
Total do Ativo		**28.408**	**108,51%**	**28.430**	**106,79%**	**63.423**	**102,23%**
Passivo							
Circulante		**2.229**	**8,51%**	**1.807**	**6,79%**	**1.381**	**2,23%**
Valores a pagar		**2.229**	**8,51%**	**1.807**	**6,79%**	**1.381**	**2,23%**
Taxa de Gestão		2.200	8,40%	1.805	6,78%	1.304	2,10%
Taxa de Administração		24	0,09%	2	0,01%	24	0,04%
Taxa de Custódia		4	0,02%	-	0,00%	6	0,01%
Taxa B3/SELIC		1	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Total do Passivo		**2.229**	**8,51%**	**1.807**	**6,79%**	**1.381**	**2,23%**
Patrimônio Líquido		**26.179**	**100,00%**	**26.623**	**100,00%**	**62.042**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		152.764	583,54%	152.764	573,80%	152.427	245,68%
Amortização de cotas		(235.545)	-899,75%	(235.545)	-884,74%	(217.209)	-350,10%
Lucros acumulados		108.960	416,21%	109.404	410,94%	126.824	204,42%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**28.408**	**108,51%**	**28.430**	**106,79%**	**63.423**	**102,23%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.179.110/0001-29

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

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01/01/2025 a 03/10/2025 (data de transferência de administração do fundo) e exercício findo em 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	06/10/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/10/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**(11)**	**(15.036)**	**27.989**
Resultado com venda de imóveis		-	(8.520)	8.587
Aluguéis		-	102	-
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis		-	-	13.941
Resultado com notas comerciais		-	(6.618)	1.429
Condomínios		(11)	-	-
Resultado com cotas de fundo		**-**	**-**	**96.064**
Cotas de fundo de investimento		-	-	96.064
Resultado com operações compromissadas		**2**	**-**	**-**
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		2	-	-
Resultado títulos de renda fixa		**-**	**-**	**86**
Resultado com títulos de renda fixa		-	-	86
Demais receitas		**204**	**81**	**6.740**
Reversão de provisões		204	47	-
Resultado com outras rendas operacionais		-	34	6.743
Demais despesas	**10**	**(639)**	**(2.465)**	**(4.183)**
Taxa de gestão		(395)	(2.005)	(2.559)
Taxa de administração		(43)	(127)	(157)
Despesas judiciais		(157)	-	(3)
Consultoria imobiliária		-	(157)	(1.296)
Consultoria jurídica		-	(47)	-
Auditoria externa		-	(35)	(18)
Cartório		(34)	-	-
Taxa de fiscalização CVM		-	(20)	(105)
Taxa de custódia		(6)	(6)	(25)
Taxa B3/SELIC		(3)	(8)	(8)
Tarifas bancárias		-	(11)	(9)
Taxa ANBIMA		-	(2)	(3)
Outras despesas operacionais		(1)	-	-
Despesas com advogados		-	(34)	-
Despesa de condomínio		-	(11)	-
Outras despesas		-	(2)	-
Resultado líquido do exercício / período		**(444)**	**(17.420)**	**126.696**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.179.110/0001-29

(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

Período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01/01/2025 a 03/10/2025 (data de transferência de administração do fundo) e exercício findo em 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**152.427**	**(217.209)**	**126.824**	**62.042**
Integralização de cotas	8	337	-	-	337
Amortização de principal	8	-	(18.336)	-	(18.336)
Resultado líquido do período		-	-	(17.420)	(17.420)
Em 03 de outubro de 2025 (data da trasnferência da administração)		**152.764**	**(235.545)**	**109.404**	**26.623**
Resultado líquido do período		-	-	(444)	(444)
Em 31 de dezembro de 2025	**8**	**152.764**	**(235.545)**	**108.960**	**26.179**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.179.110/0001-29

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 01/01/2025 a 03/10/2025 (data de transferência de administração do fundo) e exercício findo em 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	06/10/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 03/10/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com operações compromissadas	2	-	-
Taxa de Gestão	-	(1.502)	(1.325)
Consultoria jurídica	-	(157)	(820)
Taxa de administração	(20)	(137)	(113)
Consultoria imobiliária	-	(47)	(17)
Auditoria	-	(35)	(18)
Cartório	-	(34)	-
Taxa de custódia	(2)	(25)	(20)
Taxa de fiscalização CVM	-	(20)	(105)
Condomínio	-	(11)	-
Taxa B3/SELIC	(2)	(5)	(6)
Tarifas bancárias	-	(2)	(3)
Taxa anbima	-	(2)	(3)
Outros recebimentos	-	18	105
Renda de aluguel	-	102	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(22)**	**(1.857)**	**(2.325)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de debêntures	1.750	-	812
Aquisição de cotas de fundos	-	(150)	(28.395)
Resgate de cotas de fundos	-	150	185.751
Venda de imóveis	-	19.880	32.097
Venda de debênture	-	-	520
Juros de debêntures	-	-	1.718
Aquisição de títulos públicos	-	-	(3.625)
Venda de títulos públicos	-	-	12.773
Aquisição de imóveis	-	-	(14.459)
Amortização de nota comercial	-	-	20.301
Ganho de nota comercial	-	-	8.033
Caixa líquido das atividades de investimento	**1.750**	**19.880**	**215.526**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	-	337	3.918
Amortização de principal	-	(18.336)	(217.209)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**(17.999)**	**(213.291)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.728**	**24**	**(90)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período / exercício	26	2	92
Caixa e equivalentes de caixa no final do período / exercício	1.754	26	2
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.728**	**24**	**(90)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Arc Plaza Iguatemi I – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 53.179.110/0001-29

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025, 03 de outubro de 2025 (data de transferência de administração do fundo) e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Arc Plaza Iguatemi I – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe") é um fundo de investimento imobiliário, que iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2023 com prazo de duração de 10 anos, podendo ser prorrogado por um período adicional de 10 anos, mediante deliberação da assembléia geral de cotistas, constituído sob a forma de condomínio fechado, pela resolução CVM nº 175 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo da classe é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da classe na aquisição de Ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do fundo e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis a classe.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Arc Capital LTDA. ("gestora") e a administração pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("administradora").

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

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, o Fundo não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas e/ou liquidação dos ativos.

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, 03 de outubro de 2025 (data de transferência de administração do fundo) e 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas

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.

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, 03 de outubro de 2025 (data de transferência de administração do fundo) e 31 de dezembro de 2024 estão assim representados:

	31/12/2025	31/12/2024
Conta Banco Movimento	2	2
Operações compromissadas	1.752	-
Total	**1.754**	**2**

(i) Operações compromissadas

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

	2025
Valor de compra	1.752
Valor de revenda	1.752
Taxa da operação (% a.d.)	0,06
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

(ii) Debêntures

As debêntures integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representadas:

	2025	2024
Saldo inicial	28.403	28.403
(-) Venda de Debêntures (a)	(1.750)	-
Saldo final	**26.653**	**4.403**

(a) O recebimento de R$ 1.750 mil corresponde à parte da venda de 9 conjuntos do Lead Offices, ativos que são objeto de execução da debênture BELU11. A parcela de R$ 1.750 mil, foi recebida em 23/12/2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém o valor de R$ 26.653 a receber sobre Debêntures da Bela Luna Empreendimentos.

(iii) Nota Comercial

	2024
Saldo inicial	6.618
(-/+) Resultado	(6.618)
Saldo final	-

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não detém mais valores sobre as Notas comerciais da Missy Empreendimento.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 3º de outubro de 2025 (Data de transferência), o Fundo obteve o resultado de (R$ 6.618).

Conforme 3º aditamento ao Termo de 1º emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para distribuição privada, com garantia real e garantia adicional fidejussória da Missy Empreendimentos e Participações S.A. Na "Escritura de Pública de Venda e Compra", lavrada em 07 junho de 2024, pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo, fls. 375/385, livro 5598, celebrada entre Morizono, o Titular de Notas Comerciais Escriturais e, na qualidade de interveniente anuente, a Emissora, localizados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, consistentes nos conjuntos comerciais nº 1505, 1506, 1507, 1508, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607 e 1608 localizados no Edifício Time Offices objeto, respectivamente, das matrículas nº 182.174, 182.175, 182.176, 182.177, 182.178, 182.179, 182.180, 182.181, 182.182, 182.183, 182.184 e 182.185, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, no valor de R$ 6.824.

5 Ativos de natureza imobiliária

	Imóveis para Venda
Saldo em 31.12.2024	**28.400**
(-) Vendas	(19.880)
Resultado com venda de imóveis	(8.520)
Saldo em 31.12.2025	-

Na data de 05 de fevereiro de 2025, foi protocolado a Escritura Pública de Venda e Compra, no valor de R$19.880, referente aos imóveis situados no Município de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº691, conjuntos nº1505; 1506; 1507; 1508;1601; 1602;1603;1604; 1605; 1606; 1607 e 1608, localizados no Edifício Tome Offices, e o imóvel situado no Município de Bertioga, Estado de São Paulo, na Alameda do Juruá, nº360, apartamento duplex nº101.

Imóveis	Saldo 31/12/2024	Venda	Resultado na venda	Saldo 31/12/2025
Matrícula 64.256	19.000	(13.300)	(5.700)	-
Matrícula 182.174	799	(560)	(239)	-
Matrícula 182.175	761	(532)	(229)	-
Matrícula 182.176	786	(550)	(236)	-
Matrícula 182.177	799	(560)	(239)	-
Matrícula 182.178	764	(535)	(229)	-
Matrícula 182.179	761	(532)	(229)	-
Matrícula 182.180	787	(551)	(236)	-
Matrícula 182.181	799	(559)	(240)	-
Matrícula 182.182	799	(559)	(240)	-
Matrícula 182.183	760	(532)	(228)	-
Matrícula 182.184	786	(550)	(236)	-
Matrícula 182.185	799	(560)	(239)	-
Total	**28.400**	**(19.880)**	**(8.520)**	-

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

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, sem prejuízo da realização de amortizações na periodicidade prevista no Regulamento. Adicionalmente, determinados ativos do fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda e/ou, no caso de bens imóveis, em sua alienação, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a gestora poderá enfrentar dificuldade para liquidar ou negociar tais Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do fundo.

Risco de mercado

Os valores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e, caso aplicável, dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do fundo poderá vir a ter Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do fundo.

Risco de crédito

O fundo alocará, diretamente ou por meio do FIDC, parcela preponderante de seu patrimônio líquido nos CRI, nas Debêntures e nas Notas Comerciais. Os CRI possuem por lastro precípuo (1) os “Créditos Imobiliários Locatários”, ou seja: a totalidade dos créditos imobiliários relativos aos aluguéis oriundos dos “Contratos de Locação Locatários” e (2) os “Creditórios Imobiliários Locação Complementar”, ou seja: a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao “Contrato de Locação Complementar”.

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 realizar operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por uma única classe de cotas, subdividida em subclasses de cotas sênior, mezanino e subordinada.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Integralização

Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento da Classe é de R$1.000 (um milhão de reais). No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas, no mínimo, 120.000 (cento e vinte mil) e, no máximo, 300.000 (trezentas mil) Cotas da Primeira Oferta, pelo valor de emissão de R$1.000,00 (um mil reais) cada, totalizando uma emissão de até R$300.000 (trezentos milhões de reais), sendo, no mínimo, 80.000 (oitenta mil) Cotas Seniores, 20.000 (vinte mil) Cotas Mezanino e 20.000 (vinte mil) Cotas Subordinadas. As Cotas da Primeira Oferta serão objeto de oferta pública a ser realizada sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução 160, direcionada exclusivamente a Investidores Profissionais, sem necessidade de aprovação da Assembleia de Cotistas. No âmbito da Primeira Oferta, não haverá montante mínimo de subscrição ou limite para subscrição de Cotas por um único investidor.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 3º de outubro de 2025 (Data de Transferência), houve a emissão de 302,881977 novas cotas pelo montante de R$ 337.

(ii) Amortização

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão, caso aplicável, o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, sempre observada a ordem de alocação de recursos.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 3º de outubro de 2025 (Data de Transferência), o Fundo amortizou o montante de R$ 18.336.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de Cotas, exceto na liquidação da Classe, sendo permitida a amortização das Cotas nos termos previstos neste Regulamento.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas da Classe, objeto da primeira emissão e/ou de emissões subsequentes, poderão ser registradas para negociação nos mercados organizados operados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balção ("B3").

c) Evolução e rentabilidade

Exercício/período findo em	Valor da cota	Rentabilidade
31 de dezembro de 2025	413,69	(2%)
1º de janeiro de 2025 a 3º de outubro de 2025 (Data de transferência)	457,86	(53%)
31 de dezembro de 2024	970,83	(1%)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

d) Distribuição de rendimentos

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

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

	06/10/2025 a 31/12/2025	03/10/2025
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	**(444)**	**(17.420)**
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(17)	(8.001)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(400)	16.521
(-) Despesas apuradas no período anterior segunda o regime de competência	-	(47)
Resultado conforme regime de caixa	**(861)**	**(8.947)**
Total dos rendimentos distribuidos no exercício	-	18.336
% Percentual distribuído	**0,00%**	**204,93%**

De acordo com o Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 no período findo diante da inexistência de lucro líquido financeiro auferido, não houve base de cálculo para a distribuição mínima obrigatória de rendimentos. Os prejuízos financeiros apurados serão compensados com lucros financeiros futuros, conforme as práticas contábeis e regulatórias vigentes.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Arc Capital LTDA
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	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de gestão	2.400	27,61%	2.559	9,95%
Taxa de administração	170	1,96%	157	0,61%
Despesas judiciais	157	1,81%	819	3,19%
Consultoria imobiliária	47	0,54%	480	1,87%
Auditoria externa	35	0,40%	18	0,07%
Cartório	34	0,39%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,23%	105	0,41%
Taxa de custódia	12	0,14%	25	0,10%
Taxa B3/SELIC	11	0,13%	8	0,03%
Tarifas bancárias	11	0,13%	9	0,04%
Taxa ANBIMA	2	0,02%	3	0,01%
Outras despesas operacionais	1	0,01%	-	0,00%
Total	**2.900**	**33,37%**	**4.183**	**16,28%**
Patrimônio líquido médio		**8.693**		**25.707**

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

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início da Classe. O cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias. O primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão deverá englobar, além do mês de referência, a remuneração relativa aos meses decorridos desde a data de registro da Classe junto à CVM, independentemente da data de subscrição de Cotas por parte dos Cotistas.

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração será devida pela Classe à ADMINISTRADORA uma Taxa de Administração equivalente a 0,35% do Patrimônio Líquido do FUNDO, observado um valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais).

b. Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à GESTORA uma Taxa de Gestão de 2,0% (dois por cento) ao ano, observado um valor mínimo mensal de R$200 mil (duzentos mil reais).

c. Taxa de custódia

Pelos serviços de custódia, tesouraria, controle, processamento de ativos e escrituração de cotas, conforme previsto neste Regulamento, será devida uma taxa máxima de custódia, inclusa na taxa de administração acima, correspondente a 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, tendo como base no valor do Patrimônio Líquido da Classe no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e observado o valor mínimo mensal de R$5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M conforme apurado e divulgado pela FGV, no período.

Taxa de Custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

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 “Informe Mensal” da Classe cujo conteúdo reflita o suplemento O da instrução CVM nº 175;

ii.
iii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o "Informe Trimestral" da Classe, nos termos e na forma pré-determinada pela instrução CVM nº 175.
iv. 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 "Informe Anual" da Classe cujo conteúdo reflita o Suplemento Q 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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

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

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, Em 31 de dezembro de 2025, 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
Arc Capital LTDA	Gestor	Taxa de gestão

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes 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