Demonstrações Financeiras

Solve Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.363.267/0001-09

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

Período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.

SOLVE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.363.267/0001-09

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025

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

	Nota	2025 Valores	2025 % sobre o PL
Ativo			
Circulante		**59**	**1,96%**
Caixa e equivalentes de caixa		**59**	**1,96%**
Cota de fundo de investimento	**4**	**59**	**1,96%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		59	1,96%
Não Circulante		**3.000**	**99,44%**
Ações em sociedade de propósito específico	**5**	**3.000**	**99,44%**
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.		20.000	662,91%
(-) Ações a integralizar		(17.000)	-563,47%
Total do ativo		**3.059**	**101,40%**
Passivo			
Circulante		**42**	**1,40%**
Valores a pagar		**42**	**1,40%**
Taxa de Gestão		34	1,13%
Taxa de Administração		8	0,27%
Total do Passivo		**42**	**1,40%**
Patrimônio líquido		**3.017**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		3.210	106,40%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(92)	(3,05%)
Custos relacionados à emissão de cotas		(101)	(3,35%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**3.059**	**101,40%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SOLVE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.363.267/0001-09

(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 04 de dezembro (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Cotas de fundos de investimento		**1**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1
Demais despesas	**10**	**(93)**
Taxa de fiscalização CVM		(45)
Taxa de gestão		(34)
Taxa de administração		(8)
Taxa ANBIMA		(6)
Resultado líquido do período		**(92)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SOLVE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.363.267/0001-09

(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 04 de dezembro (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 04 de dezembro de 2025 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.i**	3.210	-	-	3.210
Resultado líquido do exercício		-	-	(92)	(92)
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.ii**	-	(101)	-	(101)
Em 31 de dezembro de 2025		**3.210**	**(101)**	**(92)**	**3.017**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SOLVE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.363.267/0001-09

(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 04 de dezembro (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	1
Taxa ANBIMA	(6)
Taxa de fiscalização CVM	(45)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(50)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de ações	(3.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(3.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	3.210
Custos relacionados à emissão de cotas	(101)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**3.109**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**59**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	59
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**59**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Solve Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 62.363.267/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Solve Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de agosto de 2025, tendo iniciado suas atividades em 04 de dezembro de 2025, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme assim definidos na regulamentação aplicável.

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em quaisquer Ativos autorizados pela Resolução CVM 175.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. ("Gestora"), e a administração é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Para o período de 04 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Classe não foram submetidas a auditoria tendo em vista que a Classe estava em atividade há menos de 90 dias na data base do encerramento do exercício social, conforme previsto na Resolução CVM n°175, art. 69, parágrafo único.

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

3 Descrição das políticas contábeis materiais

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

Solve Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 62.363.267/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

---

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

No período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os Investimentos em sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social do Fundo, elas são avaliadas pelo seu valor justo, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento para imóveis acabados, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade delas. 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.

Para determinadas investidas, cujo as propriedades para investimentos estejam representadas por terrenos que ainda não tenham projetos aprovados por órgãos competentes, ou imóveis em construção, que não possuam contratos de locação celebrados para a elaboração do fluxo de caixa descontado para fins de mensuração do valor justo com confiabilidade, a Administradora manteve tais propriedades mensuradas subsequentemente pelo método de custo, com avaliação anual do valor recuperável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os investimentos em ações ou cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis do Fundo, que representava o seu valor justo das ações de sociedade de propósito específico naquela data.

As aquisições de ações de SPE, as quais foram subscritas e não integralizadas são contabilizadas como redutora do próprio investimento, desde que não esteja evidenciado o vencimento da obrigação de integralizar, havendo a obrigação deve ser contabilizada no passivo circulante ou não circulante, dependendo do prazo de sua exigibilidade.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	2025
Cota de fundo de investimento (i)	59
Total	**59**

(i) Cotas de fundo de investimento

	Quantidade	**Valor da cota**	**2025**
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento	724	81,779642	59
Total	**724**		**59**

5 Ativos de natureza imobiliária

i) Investimento em sociedade de propósito específico ("SPE")

No período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o seguinte investimento:

	Participação	**Quantidade de cotas**	**Valor**
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20,20%	20.000.000	20.000
(-) Ações a integralizar	-	-	(17.000)
Total			**3.000**

Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

A Classe detém participação de 20,20% da SPE Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, a qual tem sede na Rua Pedroso Alvarenga, n° 990, 7° andar, conjunto 72, Itaim Bibi, CEP: 04531-011, São Paulo/SP, podendo a critério dos sócios abrir ou fechar filiais ou escritórios de representação em qualquer parte do Território Nacional.

A SPE tem como objeto social a incorporação, construção e comercialização de um empreendimento imobiliário a ser erigido sobre o imóvel, objeto da matrícula n° 98.693 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP, localizado na Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 1116 – Alphaville, Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06543-001, inclusive obras de urbanismo, terraplanagem e saneamento básico.

A duração da Sociedade é aquele necessário para o término da obra e vendas das unidades do empreendimento imobiliário.

Em 03 de dezembro de 2025, por meio da 9ª alteração e consolidação do contrato social da Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., foi aprovado o aumento de capital de R$ 25.000 para R$ 99.000, portanto, um aumento de R$ 74.000 cotas, mediante emissão de novas cotas. No contexto da operação, a sócia Ipê renunciou parcialmente ao seu direito de preferência, viabilizando o ingresso do Fundo Solve no quadro societário. A Ipê subscreveu R$ 54.000.000 em quotas, sendo parte integralizada mediante capitalização de créditos anteriormente detidos contra a Sociedade e o saldo a integralizar conforme prazos contratuais. O Fundo Solve, por sua vez, subscreveu 20.000 cotas no montante R$ 20.000 em quotas, das quais R$ 3.000 foram integralizados em 04 de dezembro de 2025, permanecendo R$ 17.000 que serão integralizados em até 2 (dois) anos contados a partir da assinatura do contrato, em moeda corrente nacional.

Movimentação do investimento

	2025
Saldo inicial	**-**
(+) Ações subscritas	20.000
(-) Ações a integralizar	(17.000)
Saldo final	**3.000**

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de risco

Risco de mercado

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

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

Risco de crédito

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

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos ou, ainda, poderão solicitar a rescisão, cessão ou distrato dos referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado da Classe e a rentabilidade das cotas.

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

Risco de liquidez

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

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

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

8 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 0,1 (cem reais) por Cota, totalizando a oferta o valor R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que referido montante poderá ser diminuído para 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 100.000 (cem milhões de reais), em caso de distribuição parcial.

As novas emissões de Cotas da Classe dependerão da prévia e expressa aprovação em Assembleia.

Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações (“Direito de Preferência”), o qual poderá, a critério do Gestor, no âmbito de cada aprovação, ser cedido ou não entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador e da B3.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, o documento de aceitação da oferta e, quando aplicável, o compromisso de investimento.

A primeira integralização da Classe ocorreu em 04 de dezembro de 2025, através de 32.100 cotas no montante de R$ 3.210 (“primeira integralização”).

No período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, somente houve a integralização mencionada no parágrafo anterior ("primeira integralização").

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe registrou o montante de R$ 101 referente a custos relacionados à emissão de cotas.

(iii) Amortização

A amortização das Cotas da Classe será realizada conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas.

Durante o período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortizações de cotas.

(iv) Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

(v) Ambiente de negociação das cotas

As Cotas poderão ser depositadas: (a) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos – DDA ("DDA"), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (b) somente poderão ser objeto de negociação em mercado secundário, caso estejam depositadas em ambiente de balcão ou bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas eletronicamente.

(vi) Distribuição de rendimentos

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

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

No período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

(vii) Evolução e rentabilidade

Período findo de	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
04 de dezembro a 31 de dezembro de 2025	95,58	(6,01%)

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da classe

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

	2025	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de fiscalização CVM	45	1,47%
Taxa de gestão	34	1,11%
Taxa de administração	8	0,26%
Taxa ANBIMA	6	0,20%
Total	**93**	**3,04%**
Patrimônio Líquido Médio	**3.064**	

a) Remuneração do administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador

Pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia, o Administrador fará jus a uma taxa calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros (“Taxa de Administração”):

Valor da Taxa: 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano (base 252 dias).

Periodicidade de cobrança: mensal.

Data de Cobrança: 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao de referência, sendo certo que a Taxa de Administração começará a ser devida a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe, sem prejuízo ao previsto no item abaixo.

Valor Mínimo: R$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais). Adicionalmente, será devido na data de primeira integralização de Cotas da Classe o valor equivalente a R$ 20 (vinte mil reais) pagos pela Classe ao Administrador em

parcela única.

Adicionalmente aos valores acima, na hipótese de participação do Administrador em reunião formal ou Assembleia de Cotistas, e implementação das decisões tomadas, integrará a Taxa de Administração uma remuneração adicional equivalente a R$ 0,7 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada a tais atividades, a ser paga 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Administradora, de "relatório de horas" enviado aos Cotistas.

(ii) Gestor

Pelos serviços de gestão da carteira de Ativos, o Gestor fará jus a uma taxa mensal fixa no valor de R$ 34 (trinta e quatro mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substitui-lo ("Taxa de Gestão"), a ser paga no 1º (primeiro) dia útil de cada mês, sendo certo que a Taxa de Gestão começará a ser devida a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe.

(iii) Taxa de custódia

A Taxa de custódia está englobada na Taxa de Administração.

(iv) Taxa de Performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

11 Política de divulgação das informações

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

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

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

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

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

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

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

12 Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor. Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 04 de dezembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administrador/Custodiante	Taxa de administração e custódia
Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	Gestor	Taxa de gestão

14 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.

15 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