BOJNICE 421 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Anteriormente denominado Bojnice 421 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados)
(CNPJ nº 46.879.122/0001-09)
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 06 de outubro de 2025 (data de transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2025

BOJNICE 421 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado Bojnice 421 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados)
(CNPJ nº 46.879.122/0001-09)
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Demonstrações financeiras
Período de 06 de outubro de 2025 (data de transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora e aos Cotistas do
Bojnice 421 Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Bojnice 421 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados)
Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Bojnice 421 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 6 de outubro de 2025 (data de transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras acima referidas do Bojnice 421 Fundo de Investimento Imobiliário, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Em 1º de abril de 2025, o Fundo passou por processo de transformação, alterando sua natureza de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados para Fundo de Investimento Imobiliário, permanecendo, à época, sob administração da REAG Administradora de Recursos Ltda. Posteriormente, em 6 de outubro de 2025, ocorreu a transferência da administração do Fundo para a atual administradora, Oliveira Trust DTVM S.A. Até a data de emissão de nosso relatório de auditoria, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao processo de transformação do Fundo, tampouco as demonstrações financeiras auditadas referentes ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2025 e 5 de outubro de 2025, sob responsabilidade da administradora anterior. Em decorrência dessas limitações, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre (i) os saldos e transações que deram origem aos saldos iniciais assumidos pela Administradora em 6 de outubro de 2025 e (ii) os efeitos contábeis decorrentes da transformação do Fundo ocorrida em 1º de abril de 2025. Consequentemente, não foi possível concluir sobre a necessidade de ajustes nos saldos patrimoniais assumidos na data da transferência da administração, bem como sobre os efeitos da transformação do Fundo e seus reflexos no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025, além dos impactos no resultado, nas mutações do patrimônio líquido e nos fluxos de caixa do período de 6 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui registrado na rubrica de propriedades para investimento o montante de R$ 2.360 mil, incluindo o saldo de R$ 820 mil referente a direitos vinculados à Matrícula nº 37.198 – Gleba A Pina. Não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente, tampouco foi possível aplicar procedimentos alternativos de auditoria, para concluir sobre a existência, titularidade e adequada classificação contábil desse ativo. Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 5, o registro refere-se a direitos sobre frações ideais de imóvel cuja consolidação depende de procedimentos de regularização ainda em curso na data-base das demonstrações financeiras. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes quanto ao reconhecimento, à classificação e à apresentação desse saldo nas demonstrações financeiras, bem como os correspondentes reflexos sobre o patrimônio líquido e o resultado do período findo em 31 de dezembro de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/O-6

BOJNICE 421 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.879.122/0001-09

(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)

		2025	
	Nota	Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		73	3,08%
Caixa e Equivalentes de Caixa		72	3,04%
Disponibilidade		2	0,08%
Banco conta movimento		2	0,08%
Operações Compromissadas	4.i	70	2,96%
Letras do Tesouro Nacional		70	2,96%
Realização		1	0,04%
Valores a compensar		1	0,04%
Não Circulante		2.360	99,79%
Propriedade para Investimento	5	2.360	99,79%
Imóveis acabados		2.360	99,79%
Total do Ativo		2.433	102,87%
Passivo			
Circulante		68	2,87%
Valores a pagar		68	2,87%
Créditos a Identificar		28	1,18%
Taxa de Administração		27	1,14%
Taxa de Gestão		9	0,38%
Taxa de Custódia		3	0,13%
Taxa B3/SELIC		1	0,04%
Total do Passivo		68	2,87%
Patrimônio Líquido		2.365	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		14.058	594,42%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(11.693)	-494,42%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		2.433	102,87%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

BOJNICE 421 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.879.122/0001-09

(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 06 de outubro de 2025 (data de transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	06/10/2025 a 31/12/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(51)
Consultoria de imóveis		(51)
Resultado com operações compromissadas		3
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		3
Cotas de fundos de investimento		(18)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		(18)
Despesas Operacionais	10	(301)
Taxa de administração		(207)
Taxa de custódia		(29)
Taxa de gestão		(27)
Auditoria externa		(23)
Outras despesas		(15)
Resultado líquido do período		(367)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BOJNICE 421 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.879.122/0001-09

(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 06 de outubro de 2025 (data de transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2024	8	14.058	(11.326)	2.732
Resultado líquido do exercício		-	(367)	(367)
Em 31 de dezembro de 2025	8	14.058	(11.693)	2.365

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BOJNICE 421 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.879.122/0001-09

(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 06 de outubro de 2025 (data de transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	06/10/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com operações compromissadas	3
Resgate de renda fixa	75
Valores recebidos	28
Taxa de administração	(27)
Taxa de custódia	(6)
Taxa B3/SELIC	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	71
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	71
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	72
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	71

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BOJNICE 421 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.879.122/0001-09

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis Período de 06 de outubro de 2025 (data de transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto Operacional

O Bojnice 421 Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), foi constituído em 01 de abril de 2025, a partir da transformação do Bojnice 421 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, sob forma de condomínio fechado.

O objetivo da classe é proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas por meio da aplicação dos recursos na aquisição de ativos-alvo, observados os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento e na regulamentação aplicável.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo resultar, inclusive, na perda total do capital investido, em decorrência das características dos ativos que compõem a carteira do Fundo e das condições de mercado.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da G5 administradora de recursos Ltda. (Gestora).

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 do Fundo. 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 orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários e 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 elaboradas para o período de 6 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, em decorrência da transferência da administração do Fundo ocorrida em 6 de outubro de 2025, considerando que até a presente data não foram apresentadas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao período anterior, sob responsabilidade da administradora anterior.

Não estão sendo apresentadas informações comparativas nem informações referentes ao período de 1º de janeiro de 2025 a 5 de outubro de 2025, incluindo o período anterior à transformação do Fundo ocorrida em 1º de abril de 2025.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e pela Gestora para emissão e divulgação em 19 de junho de 2026.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. 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, o saldo de caixa e equivalentes de caixa está representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

c. 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 pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo 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.

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 ativos financeiros para fins de mensuração*
Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento em renda fixa, cujo preço é divulgado pelo administrador.

e. Propriedades para investimento

Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. 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, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo é realizada, no mínimo, anualmente. Adicionalmente, na hipótese de eventos que possam impactar a mensuração dos ativos, novas avaliações poderão ser efetuadas, conforme julgamento da Administração.

f. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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

Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

4 Caixa e equivalentes de caixa

a. 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 estão assim representados:

	2025
Conta Banco Movimento	2
Operações compromissadas	70
Total	72

(i) Operações compromissadas

	2025
Valor de compra	70
Valor de revenda	70
Taxa da operação (% a.d.)	0,06
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

As propriedades para investimento do Fundo estão localizadas no município de Recife/PE e foram adquiridas predominantemente no contexto de operações de recuperação de crédito, incluindo o recebimento de imóveis por meio de dação em pagamento, bem como a aquisição de direitos relacionados a ativos imobiliários.

A composição das propriedades para investimento do Fundo está demonstrada a seguir:

Data base	Descrição do imóvel	Valor
Dez.2025	CASA 57 MAT 9649 RECIFE/PE (*)	400
Dez.2025	CASA 89 MAT 9648 RECIFE/PE (*)	640
Dez.2025	MATRÍCULA 37.198 GLEBA A PINA (**)	820
Dez.2025	PRÉDIO 69 MAT 9.650 RECIFE/PE (*)	500
		2.360

(*) Imóveis recebidos pelo Fundo por meio de dação em pagamento.
(**) Refere-se a direitos vinculados a frações ideais de imóvel, cuja consolidação depende de procedimentos de regularização em curso na data-base.

iii. Mensuração

Em função das características específicas dos ativos da carteira, incluindo aqueles oriundos de operações de recuperação de crédito ou que ainda se encontram em processo de regularização, sua realização pode ocorrer em prazos e condições distintos daqueles usualmente observados para ativos imobiliários com maior liquidez de mercado.

A Administração entende que os critérios adotados refletem a melhor estimativa disponível na data-base, reconhecendo que tais estimativas podem não representar os valores que seriam obtidos em transações em condições normais de mercado, podendo apresentar variações em períodos subsequentes.

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 do fundo.

b. Fatores de Risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

i. Riscos relacionados à liquidez.

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de 37 liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

ii. Riscos de mercado

Os valores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido da classe poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira da classe 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 da classe, estando 36 tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira da classe

iii. Riscos de crédito.

Os bens integrantes do patrimônio da classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira da classe, ou pelas contrapartes das operações da classe assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da classe 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, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge).

Durante o período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8 Patrimônio Líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão forma nominativa e escritural. As cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticas. Cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais do Fundo. O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

A subscrição das cotas foi realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticadas pelo administrador.

Não será cobrara taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas, mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão.

Não houve emissão de cotas no período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

(ii) Amortização

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025., o Fundo não amortizou cotas.

(iii) Resgate

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

9 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.

	2025
Resultado contábil	**(367)**
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	75
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	345
Resultado conforme regime de caixa	**53**
Rendimentos pagos do exercício atual	-
(=) Total de rendimentos distribuídos (i)	**-**
% Percentual distribuído	**0,00%**

Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	185,80	(4,01%)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços referente ao período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 são:

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.
Gestão:	G5 Administradora de recursos Ltda.

11 Encargos do Fundo

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

	2025	
Despesas administrativas	R$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	207	8,57%
Taxa de custódia	29	1,20%
Taxa de gestão	27	1,12%
Auditoria externa	23	0,95%
Taxa B3/SELIC	8	0,33%
Consultoria	3	0,12%
Taxa de fiscalização CVM	2	0,08%
Tarifas bancárias	2	0,08%
Total	301	12,45%
Patrimônio líquido médio		2.417

a. Remuneração do administrador, custodiante e demais serviços

A partir de 06 de outubro de 2025:

Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, será devida à administradora e ao Agente de Controladoria, pela Classe uma remuneração equivalente a 0,14% (catorze centésimos por cento) a.a. sobre o Patrimônio Líquido da Classe o (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período ("Taxa de Administração").

Pelos serviços de custódia, será devida pela Classe à custodiante uma remuneração 0,028% (vinte e oito milésimos por cento) a.a. sobre o Patrimônio Líquido da Classe o (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão será devida pela Classe a gestora uma remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe o (base 252 dias), observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização do fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período ("Taxa de Gestão").

12 Atos societários

Conforme atas de assembleias gerais de cotistas realizadas em 1º de abril, 29 de setembro e 16 de outubro de 2025, foram aprovadas alterações relevantes no Fundo, incluindo sua transformação de fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) para fundo de investimento imobiliário (FII).

No âmbito dessas deliberações, foram aprovadas alterações na estrutura de prestadores de serviços do Fundo, incluindo a substituição da administradora, anteriormente exercida pela REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., bem como da gestora, anteriormente exercida pela REAG Portfolio Solutions Ltda., pela G5 Administradora de Recursos Ltda.

Adicionalmente, foi aprovada a contratação da Oliveira Trust Servicer S.A. para prestação dos serviços de controladoria, com efeitos a partir de 6 de outubro de 2025.

13 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 a Instrução CVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete a instrução CVM 175.

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras;
b) o relatório do auditor independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete a instrução CVM 175.

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

v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

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

14 Informações Tributárias

O Fundo, 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 retido 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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10, no período de 06 de outubro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora e custodiante	Taxa de administração e custódia
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controladora	Taxa de controladoria

16 Demandas judiciais

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

17 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 período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Eventos subsequentes

Em assembleia geral de cotistas realizada em 17 de março de 2026, foi aprovada a liberação de garantia fiduciária anteriormente vinculada ao Fundo, relacionada ao empreendimento “Neo-Habitat Campinas”.

A referida garantia decorreu de operação celebrada com o Banco do Brasil S.A., anteriormente à transformação do Fundo, tendo sido mantida no contexto das operações do Fundo após a substituição da administradora para Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e da gestora para G5 Administradora de Recursos Ltda.

Considerando que o referido evento ocorreu após a data-base das demonstrações financeiras, a Administração avaliou que não houve impacto nos saldos registrados em 31 de dezembro de 2025.

Em assembleia especial extraordinária de cotistas realizada em 19 de março de 2026, houve as seguintes deliberações: Deliberar sobre a 3ª (terceira) emissão de cotas da única classe da classe (“3ª Emissão de Cotas”), bem como sua distribuição por meio de oferta privada nos termos do art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), observadas as características descritas abaixo; e (ii) caso aprovada a matéria acima, a autorização para que a Instituição Administradora tome todas as medidas necessárias para a sua implementação.

i. As novas cotas serão emitidas com um montante de 95 (noventa e cinco mil reais), observado que as Novas Cotas terão o preço unitário de integralização correspondente ao valor da cota de fechamento do dia anterior ao aporte, serão objeto de Colocação Privada de distribuição, sob a coordenação da Instituição Administradora, não serão registradas para distribuição no mercado primário ou admitidas à negociação em mercado secundário de bolsa ou de balcão organizado, serão exclusivamente destinadas aos Cotistas da única Classe do Fundo, serão nominativas, escriturais e serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos

* * *

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF 008.991.207-17