Metropolitano Betim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n.º 62.529.006/0001-08
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras de 01 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026

Metropolitano Betim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n.º 62.529.006/0001-08
(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ n.º 36.113.876/0001-91

Demonstrações Financeiras
Período de 01 de outubro de 2025 (início de atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3-7
Demonstração das posições financeiras	8
Demonstração dos resultados	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12-23

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e Administrador do
Metropolitano Betim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro – RJ

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Metropolitano Betim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("FUNDO"), as quais compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de outubro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto contido na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com Ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Metropolitano Betim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário

Base para opinião com ressalva

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo mantém investimentos em sete propriedades para investimento, das quais seis, na data-base de 30 de junho de 2026, ainda não se encontravam averbadas, nas respectivas matrículas imobiliárias, em nome do Metropolitano Betim Fundo de Investimento Imobiliário – FII. Segundo informações da Administração, os procedimentos para a regularização e averbação da titularidade desses imóveis encontram-se em andamento perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis. Não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente acerca da efetiva transferência da titularidade dos referidos imóveis para o Fundo, tampouco quanto à eventual existência de direitos de terceiros incidentes sobre esses ativos na data-base de 30 de junho de 2026. Adicionalmente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto ao registro da propriedade fiduciária dos referidos imóveis em nome do administrador do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes nos saldos contábeis das propriedades para investimento, bem como nas respectivas divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo em 30 de junho de 2026.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento

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

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

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios não padronizados, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

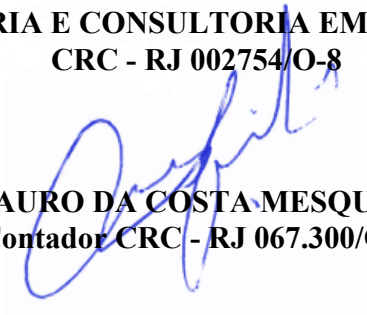
d) Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.

TAG AUDITORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL S/S.
CRC - RJ 002754/O-8



MAURO DA COSTA MESQUITA
Contador CRC - RJ 067.300/O-2

METROPOLITANO BETIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 62.529.006/0001-08

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ n.º 36.113.876/0001-91

BALANÇO PATRIMONIAL
Período de 01 de outubro de 2025 (Inicío de atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2026	% PL	PASSIVO	Notas	2026	% PL
Circulante		7.784	7,41	Circulante		504	0,48
Caixa e equivalentes de caixa	4	401	0,38	Contas a pagar	9	285	0,27
Títulos e valores mobiliários	5	7.383	7,03	Distribuição de resultado a pagar	8	219	0,21
Não circulante		97.762	93,07	Total do passivo		504	0,48
Investimentos	6	97.762	93,07	Patrimônio líquido	7	105.042	100,00
				Quotas integralizadas		105.134	100,09
				Prejuizo acumulado		(92)	(0,09)
Total do ativo		**105.546**	**100,48**	**Total do passivo e patrimônio líquido**		**105.546**	**100,48**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

METROPOLITANO BETIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LI
CNPJ n.º 62.529.006/0001-08

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ n.º 36.113.876/0001-91

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Período de 01 de outubro de 2025 (início de atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2026
Propriedades para investimentos		
Receitas com propriedade para investimento		4
Resultado líquido de propriedades para investimento		4
Despesas administrativas		(43)
Taxa de administração	12	(201)
Receitas financeiras	5	837
Despesas com serviços de terceiros	10	(205)
Despesas tributárias	11	(265)
Resultado líquido de outras atividades		123
Resultado líquido do exercício		127
Quantidade de cotas em circulação		191.207
Resultado líquido por cota - R$		0,66

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

METROPOLITANO BETIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n.º 62.529.006/0001-08

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ n.º 36.113.876/0001-91

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Período de 01 de outubro de 2025 (início de atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares)

	Notas	Cotas integralizadas	Prejuízo Acumulado	Total
Saldo em 01 de outubro de 2025 (Inicio das atividades)		-	-	-
Quotas integralizadas	7.a	105.134	-	105.134
Lucro líquido do exercício		-	127	127
Distribuição de resultados	8	-	(219)	(219)
Saldo em 30 de junho de 2026		105.134	(92)	105.042

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

METROPOLITANO BETIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LI
CNPJ n.º 62.529.006/0001-08

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ n.º 36.113.876/0001-91

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
Período de 01 de outubro de 2025 (início de atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	2026
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS	
Recebimento de outras recdeitas	4
Pagamento da taxa de administração	(178)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(389)
Pagamento de outros gastos operacionais	(43)
Recebimento de receitas financeiras	837
Pagamento de despesas financeiras	
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	231
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVSTIMENTOS	
Aquisição de Letras do Tesouro Nacional	(7.383)
Aquisição de propriedades para investimentos	(97.581)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(104.964)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Recebvimento de integralização de cotas	105.134
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	105.134
AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	401
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO EXERCÍCIO	-
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO EXERCÍCIO	401

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Metropolitano Betim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n.º 62.529.006/0001-08
(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ n.º 36.113.876/0001-91
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Período de 01 de outubro de 2025 (início de atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Metropolitano Betim Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 28 de agosto de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas e prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações posteriores. O Fundo iniciou suas atividades em 01 de outubro de 2025.

O Fundo terá por objeto proporcionar rendimentos aos Cotistas por meio de investimento em recursos do Fundo em ativos que estejam de acordo com a política de investimento aplicável à Classe, observando ainda as características específicas da Classe, nos termos descritos no Anexo Descritivo e conforme previsto na Resolução CVM nº 175/22.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ n.º 36.113.876/0001-91 - (Administradora) ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O público-alvo do Fundo são investidores em geral.

Equiparação do Fundo à pessoa jurídica para fins de tributação:

Em decorrência de sua estrutura de investimento e de participação societária, o Fundo encontra-se sujeito à regra de equiparação à pessoa jurídica prevista no art. 2º da Lei nº 9.779/1999, segundo a qual os fundos de investimento imobiliário que apliquem recursos em empreendimento imobiliário cujo incorporador, construtor ou sócio seja cotista detentor, direta ou indiretamente, de participação relevante no Fundo, nos termos da legislação aplicável, passam a ser tributados como pessoas jurídicas.

Em razão dessa equiparação, os resultados auferidos pelo Fundo estão sujeitos à incidência dos tributos federais aplicáveis às pessoas jurídicas, incluindo, quando cabível, o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins, observadas as alíquotas, bases de cálculo e demais disposições previstas na legislação tributária vigente.

Consequentemente, os efeitos tributários decorrentes da equiparação são reconhecidos contabilmente nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com os pronunciamentos contábeis aplicáveis e com a legislação fiscal em vigor. A Administração acompanha permanentemente a evolução da legislação, da jurisprudência administrativa e judicial e dos entendimentos das autoridades fiscais relacionados ao tema, avaliando seus eventuais impactos sobre as operações e a situação patrimonial do Fundo.

Os efeitos tributários decorrentes da equiparação acima mencionada estão demonstrados na nota 11.

2. Base para apresentação e elaboração das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

a. Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 28 de setembro de 2026 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas de acordo com a legislação em vigor.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3. Práticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

i. Data de reconhecimento

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

ii. 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 foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- **Títulos para negociação**

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

- **Títulos mantidos até o vencimento**

Ativos financeiros 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.

- **Por venda de Imóveis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

- **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de 90 dias ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

- **Contas a receber de aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa considerados suficientes pela administração do Fundo.

- **Propriedades para investimento**

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.
O Custo inclui a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta e qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.
Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Reclassificação de propriedade para investimento para estoques

A transferência de imóveis classificados em propriedade para investimento para estoques somente deve ser feita quando houver alteração de uso, evidenciada pelo início de desenvolvimento com objetivo de venda. Entende-se por desenvolvimento o valor gasto na reforma para colocar o imóvel em condições de venda (Artigo 14 da Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011).

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados aos gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

b. Avaliação do valor recuperável de ativos - *Impairment*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

c. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.
Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

d. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

e. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento.

f. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

g. Provisões para perdas

Foram constituídas com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas. Valores inadimplentes há mais de 90 dias são considerados provisões.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2026
Banco Itaú S/A	401
	401

5. Títulos e valores mobiliários

	2026
Letras do Tesouro Nacional - Quantidade 10.417 - PU R$ 708,7395 - Vencimento 01/01/2029	7.383
	7.383

De acordo com a política de investimentos do Fundo, as disponibilidades foram aplicadas em títulos de renda fixa. Os rendimentos de aplicação financeira no período de 01 de outubro de 2025 a 30 de junho de 2026 totalizaram R$ 837.

6. Propriedades para investimento

	2026
Obra em andamento de Galpões logísticos localizado na Estrada do Contorno de Betim s/nº. Bairro Arquipélago Verde, Betim/MG, registrado nas matrículas n° 139.126 (*), 139.123 (*), 139.124 (*), 139.125 (*), 186.268, 139.127 (*), 184.433 (*) Com área total de 148.418,43m², com percentual construído até 30 de junho de 2026 de 24%	97.762
	97.762

(*) Imóveis em processo de registro de propriedade em nome do fundo junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

Avaliação a valor justo

Conforme Manifestação Técnica sobre a Mensuração do Imóvel emitida pela empresa AVALTECH ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA CNPJ nº 11.809.929/0001-82, datada de 13 de junho de 2026, "O imóvel encontra-se atualmente em fase de desenvolvimento, com obras de construção em andamento e evolução física e financeira contínua. Nesse contexto, as características físicas do empreendimento e seu estágio de execução sofrem alterações sucessivas, decorrentes do avanço da obra e da incorporação contínua de materiais, serviços e demais elementos diretamente relacionados à construção.
Diante do estágio atual do empreendimento e das condições acima descritas, e com fundamento no art. 8º da Instrução CVM nº 516/2011, bem como no Anexo Normativo III e no Suplemento H da Resolução CVM nº 175/2022, conclui-se que não é possível, na presente data, mensurar de forma confiável o valor justo do imóvel."

7. Patrimônio Líquido

a. Cotas integralizadas

O Fundo possui 191.207 quotas integralizadas Classe Única com valor unitário patrimonial de R$ 549,36 (quinhentos e quarenta e nove reais e trinta e seis centavos) cada uma, totalizando R$ 105.134.

b. Conforme Regulamento do Fundo, as características de emissão, são:

I. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

II. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas e na conta de depósito das Cotas.

III. Os investimentos nas Cotas serão considerados como concluídos somente após os recursos estarem disponíveis na conta de titularidade do Fundo.

IV. Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento, seu Anexo Descritivo e seu Apêndice, e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 175/22 ("Termo de Adesão").

V. Cada Cota de Classe estará sujeita às mesmas taxas e despesas aplicáveis à Classe.

VI. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde ao patrimônio líquido da Classe, que será correspondente à soma algébrica do disponível com o valor da carteira da Classe, mais os valores a receber, menos as exigibilidades. Na apuração do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, serão observadas as normas e procedimentos constantes da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o disposto neste

regulamento. O somatório do valor das Cotas será necessariamente equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo ("Patrimônio Líquido do Fundo").

VII. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

VIII. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8. Política de distribuição de resultados

Conforme artigo 10.1, A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

Os rendimentos e ganhos de capitais auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo fundo a seus cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto na fonte, à alíquota de 20% ("vinte por cento"), como determina o artigo 17 da Lei nº 8.668/93, com redação dada pela Lei nº 9.779/99, regulamentado pelo Decreto nº 9.580/2018 (Regulamento do Imposto de Renda).

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a distribuição de resultados aos cotistas está demonstrada como conforme abaixo:

Descrição	**2026**
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	841
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(714)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**127**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	103
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**230**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	219

Descrição	**2026**
Saldo anterior de lucros a distribuir	-
Lucro distribuído no exercício	219
Valor pago neste exercício	-
Distribuição de resultados a pagar	**219**

9. Contas a pagar

	2026
Taxa de administração	(23)
Serviços de terceiros	(3)
Obrigações fiscais e sociais a recolher	(259)
	(285)

10. Despesas com serviços de terceiros

	2026
Taxa B3	(1)
Taxa CETIP	(8)
Taxa de fiscalização da CVM	(52)
Taxa SELIC	(1)
Taxa Anbima	(5)
Honorários advocatícios	(119)
Honorários de outras pessoas jurídicas	(19)
	(205)

11. Despesas tributárias

	2026
Impostos e taxas diversas	(14)
Imposto de renda pessoa jurídica	(181)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(70)
	(265)

12. Taxa de administração

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a taxa de administração totalizou R$ 201 e representou 0,22% do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a administradora em 30 de junho de 2026 é de R$ 23, atualizado anualmente pela variação monetária do índice Geral de Preços do Mercado – IGPM.

Em 30 de junho de 2026 a composição da taxa de administração é a seguinte:

	2026
Taxa de administração	129
Taxa de controladoria	19
Taxa de gestão	38
Taxa de custódia	15
	201

13. Tributação

Fundo:

O Fundo, como definido no artigo 2º da Lei n.º 9779 de 19 de janeiro de 1999, está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas em virtude de aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo.

Cotista:

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de vinte por cento.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoas Físicas, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

(iii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.(Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

O cotista estrangeiro será tributado pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF") caso retorne seu investimento em menos de um ano.

14. Alterações no regulamento

O Regulamento do Fundo foi aprovado conforme Instrumento Particular De Constituição Do Metropolitano Betim Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada datado de 28 de agosto de 2025 e não

sofreu alterações até 30 de junho de 2026.

15. Rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade no exercício findo em 30 de junho de 2026 foram os seguintes:

Data	Patrimônio Líquido Final exercício R$ mil	Patrimônio Líquido Início exercício R$ mil	Rentabilidade no exercício % (*)	Valor Patrimonial da Cota R$
30/06/2026	105.042	33.373	0,295	549,36

(*) A rentabilidade no exercício foi calculada considerando-se o resultado sobre o patrimônio líquido médio do exercício. Rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade em exercícios futuros.

16. Fatores de Riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis referentes às locações do Empreendimento, excluídas das despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo possui prédios e lojas comerciais locadas, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado de duração.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide nota explicativa 13.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

- ***Risco de sinistro***

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada pelo Fundo, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

- ***Riscos relativos à atividade comercial***

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os Empreendimentos, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

- ***Demais Riscos***

O Fundo e os Empreendimentos também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

a. Gerenciamento de riscos

A governança corporativa da Oliveira Trust é baseada nas melhores práticas do mercado, na conduta ética e confiabilidade, atendendo às prerrogativas do Acordo de Basiléia e demais normas oriundas dos órgãos reguladores.

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos Fundos que a instituição administra são segregadas entre si, 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, visando maximizar os retornos dos cotistas, com redução da volatilidade nos resultados, contando, para isso, com controles internos eficazes e racionalização dos processos e recursos disponíveis.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos sobre instrumentos financeiros do Fundo:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem

aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 5, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "*hedge*" / "*swap*" contra esse risco, porém, sua administração monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos, aplicações financeiras e recebíveis de aluguéis.

Risco de liquidez

A Administradora do Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

17. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

18. Demandas Judiciais

O Fundo não possui demandas judiciais para o período findo em 30 de junho de 2026.

19. Transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2026
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	201
			Passivo	23

20. Negociação das Cotas

O Fundo não tem suas cotas negociadas em bolsa e paga taxa de administração e custódia à administradora/gestora conforme detalhado na Nota Explicativa nº 09.

21. Divulgação de Informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu "site" conforme Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

22. Outras informações

As outras informações como definidas na resolução CVM 175/22, e alterações posteriores, estão apresentadas na nota 23.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução CVM nº 162/22, registra-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela TAG Auditoria e Consultoria Empresarial S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos 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.

24. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes significativos, desde a data de encerramento das demonstrações contábeis até a data de sua aprovação.

João Delfino Serres Chaves
Contador
CRCRS 015022/O-3 S-SP

José Alexandre de Freitas
Diretor
CPF: 008.991.207-17