FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências)
(CNPJ: 40.189.596/0001-34)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências)
(CNPJ: 40.189.596/0001-34)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Av. Barão de Tefé, 27
9º andar - Saúde
Rio de Janeiro/RJ 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Administradora e aos Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências), que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 (CFC), 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.

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.

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.

Valor justo das propriedades para investimento	Resposta da auditoria sobre o assunto
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R$ 223.300 mil, representando 96,75% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo. A mensuração do valor justo desses investimentos, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira ("laudo de avaliação"), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria	Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam a: ▪ Entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado; ▪ Revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; ▪ Revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e ▪ Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração para mensuração da propriedade para investimento, avaliadas ao valor justo, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 27 de setembro de 2024, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas 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 imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, 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 o Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2025.

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

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/0-6

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 40.189.596/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**8.151**	**3,53%**	**3.999**	**1,66%**
Cotas de fundos de renda fixa		8.151	3,53%	3.997	1,66%
Conta Banco Movimento		-	0,00%	2	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5.a.v**	**1.877**	**0,81%**	**2.247**	**0,93%**
Aluguéis a receber		1.877	0,81%	2.247	0,93%
Despesas antecipadas		**34**	**0,02%**	**27**	**0,01%**
Taxa de fiscalização CVM a diferir		24	0,01%	27	0,01%
Taxa B3/SELIC a diferir		10	0,01%	-	0,00%
Não circulante					
Propriedade para investimento	**5.a**	**223.300**	**96,75%**	**237.000**	**98,17%**
Imóveis Acabados		223.300	96,75%	237.000	98,17%
Total do ativo		**233.362**	**101,11%**	**243.273**	**100,77%**
Passivo					
Valores a pagar		**2.567**	**1,11%**	**1.843**	**0,77%**
Lucros a distribuir		2.446	1,06%	1.443	0,60%
Taxa de Administração		112	0,05%	275	0,12%
Taxa B3/SELIC		9	0,00%	-	0,00%
Auditoria externa		-	0,00%	125	0,05%
Total do passivo		**2.567**	**1,11%**	**1.843**	**0,77%**
Patrimônio líquido		**230.795**	**100,00%**	**241.430**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		209.062	90,58%	209.062	86,59%
Lucros/prejuízos acumulados		21.733	9,42%	32.368	13,41%
Total do passivo e patrimônio líquido		**233.362**	**101,11%**	**243.273**	**100,77%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 40.189.596/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Propriedades para investimento		**8.997**	**18.809**
Aluguéis	5.a.v	19.890	19.211
Resultado com venda de imoveis	5.a.iv	1.002	-
Ajuste ao valor justo	5.a.iv	(11.362)	152
Gastos com propriedades para investimento acabados	5.a.iv	(456)	(374)
Laudo de avaliação		(77)	(180)
Cotas de fundos de investimento		**431**	**188**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		547	195
Despesas tributárias		(116)	(7)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**	**428**
Resultado com letras de certificado imobiliário - LCI		-	428
Outras receitas		**260**	**-**
Reversão de provisões operacionais		260	-
Outras despesas	**10**	**(1.822)**	**(1.798)**
Taxa de administração		(641)	(831)
Taxa de gestão		(583)	(558)
Consultoria		(234)	(186)
Formador de mercado		(145)	-
Auditoria externa		(80)	(125)
Outras despesas operacionais		(139)	(98)
Resultado líquido do exercicio		**7.866**	**17.627**
Quantidade de cotas		2.090.621	2.090.621
Resultado líquido por cota (em Reais)		**3,76**	**8,43**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 40.189.596/0001-34

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		**209.062**	**32.427**	**241.489**
Amortização de rendimentos		-	(17.686)	(17.686)
Resultado líquido do exercício		-	17.627	17.627
Em 30 de junho de 2024	**8**	**209.062**	**32.368**	**241.430**
Amortização de rendimentos		-	(18.501)	(18.501)
Resultado líquido do exercício		-	7.866	7.866
Em 30 de junho de 2025	**8**	**209.062**	**21.733**	**230.795**

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 40.189.596/0001-34
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	431	188
Taxa de gestão	(583)	(620)
Taxa de administração	(561)	(590)
Consultoria	(234)	(204)
Auditoria externa	(186)	(100)
Formador de mercado	(145)	-
Outras despesas operacionais	(139)	(124)
Laudo de avaliação	(77)	(180)
Venda de letras de certificado imobiliário - LCI	-	8.981
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.494)**	**7.351**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	20.260	20.106
Venda de propriedades para investimento acabados	3.752	-
Gastos com propriedades para investimento acabados	(868)	(6.699)
Caixa líquido das atividades de investimento	**23.144**	**13.407**
Lucros à distribuir	(17.498)	(17.958)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(17.498)**	**(17.958)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4.152**	**2.800**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.999	1.199
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.151	3.999
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4.152**	**2.800**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído em 25 de novembro de 2020 e iniciou suas operações em 8 de outubro de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o instrumento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamento vigentes.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de ativos imobiliários para locação aos locatários, mediante a celebração de contratos de locação, observados os termos e as condições da legislação e da regulamentação vigentes.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela RB Capital Asset Management Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo 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 destas 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 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 Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

Considerando esse prazo, o Fundo já está adaptado a referida resolução.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 26 de setembro de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) 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 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.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

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 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.

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) Propriedades para investimento

Imóveis acabados

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

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

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, uma nova avaliação deverá ser efetuada.

g) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) 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).

i) Lucro/ (prejuízo) por cota

O lucro/ (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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 30 de junho de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Bancos	-	2
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (i)	8.151	3.997
Total	**8.151**	**3.999**

(i) Cotas de fundos de investimento de renda fixa

	2025			2024		
Fundos de investimento	**Quantidade**	**Valor da cota***	**Valor de mercado**	**Quantidade**	**Valor da cota***	**Valor de mercado**
Itaú Soberano Referenciado DI	107.321	76	8.151	58.917	68	3.997
Total	**107.321**	**76**	**8.151**	**58.917**	**68**	**3.997**

(*) Valores apresentados em Reais.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo detém 100% de participação em imóveis do tipo “agências bancárias”, que são utilizados para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

Os imóveis foram adquiridos em dezembro de 2021, através de emissões de cotas do Fundo com a entrega das propriedades, tendo como base o valor justo das propriedades determinado por avaliador independente, conforme descrito nas escrituras públicas de conferência de bem imóvel para integralização de cotas de fundo de investimento imobiliário e outras avenças. Os imóveis adquiridos referem-se a 32 agências bancárias, que totalizam 56.494,59 m² de Área Bruta Locável (ABL).

(ii) Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/ estágio	Metragem (m²)	Valor justo em 30.06.2025	Valor justo em 30.06.2024
AG MANCHESTER	10.578	Av. Barão do Rio Branco, nº 2.340	Agência/acabado	5.958,00	24.450	25.600
AG BELA VISTA	157.490	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, nº 900	Agência/acabado	2.347,18	17.950	18.500
AG MACAE	906 / 949 / 950	Av. Rui Barbosa, nº 790	Agência/acabado	2.234,07	12.400	14.000
AG INHANGA	119.581	Av. Nossa Sra. Copacabana, nº 427A	Agência/acabado	919,57	12.250	12.900
AG PIRACICABA	13.321	Rua São José, nº 667	Agência/acabado	3.972,00	11.350	12.000
AG MONTES CLAROS	5.817	Rua Dr. Santos, nº 103	Agência/acabado	2.844,00	10.600	10.700
AG SANTA CRUZ DO SUL	10.006	Rua Julio de Castilhos, nº 189	Agência/acabado	3.003,76	9.600	9.950
AG MADUREIRA	12.628	Rua Carvalho de Souza, nº 273	Agência/acabado	2.427,00	9.350	9.750
AG JACAREI	99.446	Rua Dr. Lucio Malta, nº 575	Agência/acabado	4.186,00	9.200	9.650
AG LAJEADO	18.680	Rua Julio de Castilhos, nº 1029	Agência/acabado	2.748,57	8.000	8.350
AG PELOTAS	59.260	Rua Quinze de Novembro, nº 570	Agência/acabado	2.701,16	7.800	8.250
AG URUGUAIANA	20.602	Rua Cel Bento Martins, nº 2.926	Agência/acabado	2.348,93	7.450	7.750
AG BOM FIM	75.327	Av. Osvaldo Aranha, nº 1.316	Agência/acabado	1.356,40	7.350	7.750
AG ATIBAIA	1.757	Praça Aprigio Toledo, nº 16	Agência/acabado	2.333,90	7.000	7.300
AG FREIRE ALEMÃO	53.551	Av. Cesário de Melo, nº 3.166	Agência/acabado	1.224,50	6.100	6.250
AG PILARES	79.873	Av. Dom Helder Câmara, nº 5.809	Agência/acabado	1.895,68	6.100	6.350
AG GUIA LOPES	8.580	Av. Teresópolis, nº 3.235	Agência/acabado	1.384,50	5.450	5.800
AG ITABIRA	147	Av. Daniel Jardim de Grisolia, nº 117	Agência/acabado	1.139,95	5.200	5.550
AG ARAGUARI	2.579	Av. Tiradentes, nº 381 e 387	Agência/acabado	1.046,67	5.100	5.150
AG GIOVANNI BREDA	9.235	Praça Giovanni Breda, nº 1.916	Agência/acabado	1.037,74	5.000	5.150
AG HORTO DE IPATINGA	22.741	Rua Jacarandá, nº 499	Agência/acabado	1.062,98	4.300	4.650
AG QUEIMADOS	13.248	Rua Vereador Marinho Hemeterio Oliveira	Agência/acabado	924,00	4.150	4.400

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/ estágio	Metragem (m²)	Valor justo em 30.06.2025	Valor justo em 30.06.2024
AG SAO LOURENÇO	35.395	Rua Dr. Olavo Gomes Pinto	Agência/acabado	1.046,00	4.100	4.300
AG MAGE	28.102	Rua Dr. Siqueira, nº 342	Agência/acabado	741,02	4.050	4.250
AG RIBEIRAO PIRES	34.073	Rua Miguel Prisco, nº 40	Agência/acabado	742,43	3.800	3.950
AG CACHOEIRA DO SUL	50.489	Rua Sete de Setembro, nº 1.231	Agência/acabado	900,66	3.250	3.300
AG CAPAO DA CANOA	44.089	Rua Paraguassu, nº 1.706	Agência/acabado	697,94	3.150	3.400
AG OSORIO	91.163	Rua Julio de Castilhos, nº 915	Agência/acabado	671,13	2.850	3.050
AG BAEPENDI	2.279	Rua José Alberto Pelucio, nº 63	Agência/acabado	664,10	2.350	2.450
AG SOLEDADE	8.630	Edifício "Lodi", nº 1 Quadra nº 39	Agência/acabado	650,40	2.150	2.250
AG ELOI MENDES	3.374	Rua Cel. Horacio A. Pereira, nº 225	Agência/acabado	425,00	1.450	1.550
AG FREDERICO WESTPHALEN	23	Rua do Comércio, nº 660	Agência/acabado	859,35	-	2.750
				Total	**223.300**	**237.000**

(iii) Atualização das propriedades para investimento

No exercício findo em 30 de junho de 2025, os imóveis estão registrados pelo valor justo, com base em laudo de avaliação econômica elaborado por avaliador independente, na data base de 31 de maio de 2025. Conforme demonstrado no quadro abaixo, houve uma desvalorização nas propriedades para investimento, em que o Fundo registrou uma perda de R$ 11.362 (2024: ganho de R$ 152).

Ativo	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal *cap rate*	Avaliador	Método de avaliação
AG MANCHESTER	Maio/2025	7,75% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG BELA VISTA	Maio/2025	7,75% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG MACAE	Maio/2025	7,75% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG INHANGA	Maio/2025	8,25% a.a.	7,50% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG PIRACICABA	Maio/2025	8,75% a.a.	8,00% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG MONTES CLAROS	Maio/2025	7,50% a.a.	7,00% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG SANTA CRUZ DO SUL	Maio/2025	7,75% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG MADUREIRA	Maio/2025	8,00% a.a.	7,50% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG JACAREI	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG LAJEADO	Maio/2025	7,75% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG PELOTAS	Maio/2025	8,25% a.a.	7,50% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG URUGUAIANA	Maio/2025	8,25% a.a.	7,50% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG BOM FIM	Maio/2025	7,50% a.a.	7,00% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG ATIBAIA	Maio/2025	8,25% a.a.	7,50% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG FREIRE ALEMÃO	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG PILARES	Maio/2025	7,50% a.a.	7,00% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG GUIA LOPES	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG ITABIRA	Maio/2025	8,25% a.a.	7,50% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG ARAGUARI	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG GIOVANNI BREDA	Maio/2025	8,50% a.a.	7,75% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG HORTO DE IPATINGA	Maio/2025	8,50% a.a.	7,75% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG QUEIMADOS	Maio/2025	7,50% a.a.	7,00% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG SAO LOURENCO	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG MAGE	Maio/2025	8,25% a.a.	7,50% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG RIBEIRAO PIRES	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG CACHOEIRA DO SUL	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG CAPAO DA CANOA	Maio/2025	7,50% a.a.	7,00% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG OSORIO	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG BAEPENDI	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG SOLEDADE	Maio/2025	8,00% a.a.	7,25% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda
AG ELOI MENDES	Maio/2025	8,50% a.a.	7,75% a.a.	Colliers	Capitalização da Renda

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 30 de junho de 2025.

Avaliador

A Colliers International, empresa contratada para avaliação dos ativos do Fundo em 2025, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e do Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), Departamento de São Paulo.

Metodologia de avaliação

Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo essa a principal óptica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por esse método, determina-se o valor da venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas de despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando o nível de risco do empreendimento.

(iv) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Imóveis para renda	
Saldo em 30.06.2023	**237.400**
(+) Ajuste ao valor justo	152
(-) Ativações com propriedades para investimento	(552)
Saldo em 30.06.2024	**237.000**
(+) Ativações com propriedades para investimento (a)	412
(-) Ajuste ao valor justo	(11.362)
(-) Baixa de custo de propriedades para investimento vendidas (b)	(2.750)
Saldo em 30.06.2025	**223.300**

(a) Gastos com propriedades para investimentos

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo efetuou o pagamento no montante de R$ 868 (2024: R$ 6.699), demonstrado na rubrica "gastos com propriedades para investimentos", na demonstração do fluxo de caixa.

	2025	2024
Saldo inicial	**-**	**6.877**
(+) Despesas com propriedades para investimento	456	358
(-) Ativações com propriedades para investimento	412	(552)
(-) Gastos com propriedades para investimento	(868)	(6.699)
(+) Outras despesas com propriedades para investimento*	-	16
Saldo final	**-**	**-**

(*) No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo efetuou o complemento da provisão de despesas com propriedades para investimento no montante de R$ 16, demonstrado na rubrica "outras despesas com propriedades para investimento", na demonstração do resultado do exercício.

(b) Venda de propriedades para investimento

As vendas de imóveis são contabilizadas com base no contrato de compra e venda contendo os principais elementos da transação como preço de aquisição, forma de pagamento entre outros, seguindo o regime de competência e análise do estatuto e suas condições.

Os valores referentes a venda das unidades são recebidos no caixa em sua totalidade quando a vista ou parte referente ao sinal, ficando registrado o saldo remanescente a receber.

O resultado com venda dos imóveis reconhecido durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram:

	2025
Valor do custo	(2.750)
Valor de venda	3.752
Resultado auferido	**1.002**

(v) Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos imóveis no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024:

	2025	2024
Saldo inicial	**2.247**	**3.142**
(+) Rendas de aluguel	19.890	19.211
(-) Recebimento de aluguéis	(20.260)	(20.106)
Saldo final	**1.877**	**2.247**

Faixas de vencimento

	2025		
	Aluguel mensal	**Aluguel diferido***	**Total**
Curto Prazo	1.744	133	**1.877**

	2024		
	Aluguel mensal	**Aluguel diferido***	**Total**
Curto Prazo	1.602	645	**2.247**

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, as rendas de aluguéis foram apropriadas pelo regime de competência, e não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pela Administradora.

(*) Abaixo, o quadro com a movimentação dos recebimentos dos valores parcelados de aluguéis no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024:

	2025	2024
Saldo inicial	**645**	**1.541**
(-) Recebimento de aluguéis	(512)	(896)
Saldo final	**133**	**645**

Os aluguéis devidos entre a assinatura dos contratos de locação e o encerramento da oferta pública secundária de cotas do fundo, ou seja, entre 13 de outubro de 2021 e 30 de dezembro de 2021, foram parcelados conforme determinado nos respectivos contratos de locação. O pagamento destas parcelas está sendo efetuado junto do pagamento do aluguel mensal desde janeiro de 2022, sem atrasos, e com previsão de quitação em outubro de 2025, divididos da seguinte forma:

- R$ 171 mensais até outubro de 2022, totalizando R$ 685;
- R$ 96 mensais entre novembro de 2022 e outubro de 2023, totalizando R$ 1.156;
- R$ 64 mensais entre novembro de 2023 e outubro de 2024, totalizando R$ 771; e
- R$ 32 mensais entre novembro de 2024 e outubro de 2025, totalizando R$ 386.

O saldo final em aberto, referente aos valores parcelados, é de R$ 133.

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

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, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

Risco de mercado

A aplicação em cotas do Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, entre os quais se destacam:

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

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

Riscos de crédito

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis.

Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, uma vez que, em caso de vacância de quaisquer unidades, as despesas condominiais e os tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e na exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Durante o período de 8 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022, foram subscritas e integralizadas 2.090.621 cotas do Fundo no valor de R$ 0,1 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R$ 209.062, sendo o montante de R$ 186.412 integralizado em bens imóveis, e o montante de R$ 22.650, em moeda corrente nacional.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve subscrição e integralização de cotas do Fundo.

(ii) Amortização

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas do Fundo.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), sob o *ticker* "CXAG11".

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias de negociação de cada mês nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 foram os seguintes:

2025		2024	
Data	**Cota de fechamento***	**Data**	**Cota de fechamento***
31/07/2024	77,28	31/07/2023	88,02
30/08/2024	76,99	31/08/2023	84,00
30/09/2024	75,50	29/09/2023	82,60
31/10/2024	73,29	31/10/2023	79,56
29/11/2024	72,75	30/11/2023	78,69
30/12/2024	72,11	28/12/2023	81,02
31/01/2025	73,37	31/01/2024	81,74
28/02/2025	71,70	29/02/2024	80,74
31/03/2025	70,42	28/03/2024	80,53
30/04/2025	72,00	30/04/2024	78,35
30/05/2025	73,66	31/05/2024	77,20
30/06/2025	75,60	28/06/2024	77,08

(*) Valores apresentados em Reais.

c) 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	2024
Resultado contábil do exercício	**7.866**	**17.627**
(+/-) Ajuste ao valor justo	11.362	(152)
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	(3)	1.087
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	153	(8)
Resultado conforme regime de caixa	**19.378**	**18.554**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**18.501**	**17.686**
Rendimentos pagos do exercício atual	16.055	16.243
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	1.443	1.714
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	2.446	1.443
Total dos rendimentos distribuídos	**18.501**	**17.686**
Percentual distribuído	**95,47%**	**95,32%**

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.

(ii) A parcela de R$ 1.443, liquidada em 16 de julho de 2024, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2025.

(iii) A parcela de R$ 2.446, liquidada em 18 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2025.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2025	110,40	(4,43%)
30 de junho de 2024	115,48	7,30%

(*) 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:	RB Capital Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

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

		2025		**2024**
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração	641	0,26%	831	0,34%
Taxa de gestão	583	0,24%	558	0,23%
Consultoria	234	0,10%	186	0,08%
Formador de mercado	145	0,06%	-	0,00%
Auditoria externa	80	0,03%	125	0,05%
Advogados	47	0,02%	21	0,01%
Taxa de custódia	35	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	32	0,01%	4	0,00%
Taxa B3/SELIC	16	0,01%	54	0,02%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	4	0,00%
Tarifas bancárias	2	0,00%	2	0,00%
Cartório	1	0,00%	2	0,00%
Outras despesas	2	0,00%	11	0,00%
Total	**1.822**	**0,74%**	**1.798**	**0,73%**
Patrimônio Líquido Médio		**242.629**		**242.357**

a) Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador

A taxa de administração incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em ambos os casos em percentual correspondente a 0,58% ao ano, a contar da data da primeira liquidação financeira da Primeira Emissão.

A remuneração em virtude da prestação dos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, já contida na taxa de administração, corresponderá à diferença entre o percentual fixado supra e o somatório da remuneração devida à Gestora e à Consultora e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente tendo como base de cálculo a taxa de administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

(ii) Gestor

A remuneração devida à Gestora durante os quatro primeiros anos de funcionamento do Fundo, contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a um montante equivalente a 0,31% a.a. sobre a base de cálculo da taxa de administração; a partir do dia útil subsequente à data em que o Fundo completar quatro anos de funcionamento, contados da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas até a data em que o Fundo completar 10 anos de funcionamento, a remuneração da Gestora passará a corresponder ao valor equivalente a 0,1933% a.a. sobre a base de cálculo da taxa de administração; a partir do dia útil subsequente à data em que o Fundo completar 10 anos de funcionamento, contados da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a remuneração da Gestora será equivalente a 0,24% a.a. sobre a base de cálculo da taxa de administração.

A remuneração da Gestora será paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5° dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados e calculada mensalmente tendo como base de cálculo a taxa de administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

(iii) Consultoria

A remuneração devida à consultora especializada corresponderá a um montante equivalente a 0,09% ao ano e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da consultora especializada será calculada mensalmente tendo como base de cálculo a taxa de administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

11 Atos societários

Não há qualquer ato societário que deva ser informado.

12 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.

13 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 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.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

				Montante das transações	
Parte relacionada	**Natureza do relacionamento**	**Ativos/passivos financeiros**	**Tipo de transação**	**2025**	**2024**
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	641	831
			Passivo	112	275
RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	583	558
			Passivo	-	-

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S/S relacionados aos Fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2024, com base no prognóstico de consultores jurídicos, o Fundo possui reclamação de natureza cível e judicial classificadas como "perdas possíveis".

		Valor da causa	
Processo	**Natureza**	**Valor original**	**Valor atualizado 2025**
5000129-62.2023.4.03.6314	Cível	R$ 25	R$ 28

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente a ser informado.

* * *

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

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