ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.561.054/0001-06
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o período de 23 de setembro (data após a cisão) a 31 de dezembro de 2025

OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025	10

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de setembro (data após a cisão) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 conforme 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos substancialmente em propriedades para investimentos no montante de R$ 11.591 mil, equivalente a 99,63%% do patrimônio líquido, a qual é mensurada pelo seu valor justo, determinadas com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido á relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a, (i) entendimento, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação deste laudo; (ii) recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; (iii) verificação da matricula atualizada e posse dos imóveis em nome do Fundo; (iv) adequação das premissas utilizadas para contabilização e reconhecimento do valor justo dos imóveis; e (v) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração do Fundo, 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 pela Administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2026.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2026.03.27 08:51:56 -03'00'

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.054/0001-06

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2025	%PL	PASSIVO	Notas	2025	%PL
Circulante		**53**	**0,46%**	**Circulante**		**10**	**0,09%**
Caixa e equivalentes de caixa	4	9	0,08%	Taxa de administração a pagar	14	6	0,05%
Contas a receber de aluguéis	5	44	0,38%	Fornecedores de materiais e serviços		4	0,03%
Não Circulante		**11.591**	**99,63%**	**Patrimônio líquido**	9	**11.634**	**100,00%**
Investimento		**11.591**	**99,63%**	Cotas integralizadas	12.a	8.150	70,05%
				Lucros acumulados		3.484	29,95%
Propriedades para investimento		**11.591**	**99,63%**				
Imóveis acabados	6	11.591	99,63%				
Total do ativo		**11.644**	**100,09%**	**Total do passivo e do patrimônio líquido**		**11.644**	**100,09%**

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.054/0001-06

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Períodos: de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente da cisão do Fundo), e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)
(Valores expressos em milhares de reais, exceto pela quantidade de cotas em circulação)

	Notas	Período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025	Período de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025	Período de 10 de janeiro a 20 de fevereiro de 2025
Propriedades para investimento				
Receita de alugueis	5	89	-	-
Receita de vendas de propriedades para investimentos	15	-	11.411	-
Custos das propriedades vendidas	15	-	(8.785)	-
Outras receitas(despesas)com propriedades para investimentos		(59)	(398)	-
Ajuste valor justo	6	2.709	642	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**2.739**	**2.870**	**-**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária				
Ajuste a valor justo/mercado		-	3.071	-
Receita de vendas de ativos financeiros	16	-	12.850	-
Custo das vendas de ativos financeiros	16	-	(13.597)	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**-**	**2.324**	**-**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**2.739**	**5.194**	**-**
Outros ativos financeiros				
Receita financeira líquida	4	7	114	-
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:				
Taxa de Administração	14	(24)	(32)	(10)
Taxa de fiscalização CVM		(11)	-	(1)
Taxa Ambima		-	-	(3)
Escrituração		2	-	(4)
Distribuição		6	-	(20)
Honorários auditoria		(9)	(9)	-
Serviços de terceiros	21	(28)	(462)	-
Despesas administrativas		-	(1)	-
Despesas tributárias		(12)	(5)	-
Receitas/Despesas financeiras		(1)	(31)	-
Resultado líquido do período		**2.669**	**4.768**	**(38)**
Quantidade de cotas em circulação		**219.564**	**19.948**	**9.104,9804**
Resultado por cota (em reais)		**12,16**	**239,02**	**(4,17)**

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S.A. - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações Contábeis.

OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.054/0001-06

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Períodos: de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente da cisão do Fundo), e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Total
Em 10 de janeiro de 2025		-	-	-
Cotas emitidas por cisão		9.078	-	9.078
Cotas integralizadas		26	-	26
Resultado líquido do período			(38)	(38)
Em 20 de fevereiro de 2025		9.104	(38)	9.066
Cotas integralizadas	12.a	11.620	-	11.620
Resultado líquido do período			4.768	4.768
Em 22 de setembro de 2025		20.724	4.730	25.454
Resultado líquido do período		-	2.669	2.669
Cisão Oxigênio FIM	25	(14.596)	(3.915)	(18.511)
Cotas integralizadas	12.a	2.022	-	2.022
Saldos em 31 de dezembro de 2025		8.150	3.484	11.634

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S.A. - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações Contábeis.

OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.054/0001-06

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa
Períodos: de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente da cisão do Fundo), e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)
Método direto
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025	Período de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025	Período de 10 de janeiro a 20 de fevereiro de 2025	31/12/25
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Recebimento de aluguéis		44	-	-	44
Recebimento líquido por venda de propriedade para investimento		-	2.626	-	2.626
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(457)	-	-	(457)
Recebimento (pagamento) líquido de ativos imobiliários representados por TVM		(1)	(746)	-	(747)
Receita financeira		17	104	-	121
Pagamento taxa CVM		1	-	(1)	-
Pagamento da taxa de administração		(18)	(36)	(6)	(60)
Pagamento taxa de escrituração		2	-	(2)	-
Pagamento taxa ANBIMA		3	-	(3)	-
Pagamento de fornecedores materiais e serviços		(62)	(491)	-	(553)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas		459	(495)	3	(33)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(12)	962	(9)	941
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aquisição de participações		-	(28.570)	-	(28.570)
Recebimento do custo por venda da participação em FII		-	13.597	-	13.597
Recebimento do custo por venda de propriedades para investimentos		(8.784)	8.784	-	-
Aquisição de propriedade paqra investimento		(2.394)	(5.845)	-	(8.239)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(11.178)	(12.034)	-	(23.212)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Cotas intetralizadas		(3.496)	11.620	26	8.150
Recebimento(pagamento) outros valores - Cisão Oxigênio FIM		14.130	-	-	14.130
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		10.634	11.620	26	22.280
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(556)	548	17	9
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		565	17	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		9	565	17	9

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S.A. - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações Contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Períodos: de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente da cisão do Fundo), e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração por tempo indeterminado nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, Anexo normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, resultado da cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário SYN 1 Responsabilidade Limitada, em 20 de fevereiro de 2025, com classe única de cotas divididas entre Cotas Seniores e Cotas Subordinadas.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a gestão do Fundo é realizada pela Strata Capital Gestão de Recursos Ltda.

O Fundo tem como objetivo de investimento aplicação em empreendimentos imobiliários aderentes à sua Política de Investimento, definida no regulamento do Fundo. Os investimentos realizados no Fundo, não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração, custódia e escrituração do Fundo são de responsabilidade da Administradora.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente pela Resolução CVM 175/22, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas sem comparação com o exercício anterior por se tratar do primeiro exercício operacional.

As Demonstrações Contábeis do período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11 e Resolução CVM 175/22, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora 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.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

d) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Os imóveis são reconhecidos, inicialmente pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados pelo ajuste a valor justo são registrados em conta de resultados.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f) Outros ativos e passivos

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 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.

g) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do resultado, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025
Banco conta movimento	1
Aplicação Financeira - Trust DI	8
Total	**9**

(a) O montante de R$ 1 está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 estão representadas por:

Descrição	2025
Aplicação Financeira Itaú Trust DI	8
Total	**8**

No período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R$ 7; no período de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo) foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R$ 114.

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis alugados, cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 são os seguintes:

Descrição	2025
Aluguéis a Receber	44
Total	**44**

As receitas de aluguéis referentes ao de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 89, de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo) R$ -, e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração) totalizaram R$ 0,00.

6. Propriedades para investimento

Para os períodos de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, a de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo), e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração) as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

IMÓVEIS CONCLUÍDOS	m²	Em 31 de dezembro de 2025	Em 22 de setembro de 2025	Em 20 de fevereiro de 2025
Conjuntos e Box de estacionamentos no Edifício Brasílio Machado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855, Vila Olímpia, São Paulo - SP:				
Conjunto 41A	384,81	3.143	1.496	1.850
Conjunto 41B	384,81	1.405	1.496	1.850
Conjunto 42A	384,81	1.708	1.502	1.849
Conjunto 42B	384,81	4.576	1.502	1.849
Box 63	23,35	-	-	112
Box 64	23,35	-	-	112
Box 65	23,35	-	-	112
Box 66	23,35	-	-	112
Box 67	23,35	-	-	112
Box 68	23,35	-	-	112
Box 69	23,35	-	-	112
Box 70	23,35	-	-	112
Box 71	23,35	108	112	112
Box 72	23,35	108	112	112
Box 73	23,35	108	112	112
Box 74	23,35	108	112	112
Box 75	23,35	109	112	112
Box 76	23,35	109	112	112
Box 77	23,35	109	112	112
Valor em R$		11.591	6.780	9.078
Movimentação do período:				
Posição final período anterior		**6.780**	**9.078**	**-**
Aquisições		2.102	5.845	9.078
Baixas por vendas		-	(8.785)	-
Ajuste a valor justo		2.709	642	-
Saldo final do período		**11.591**	**6.780**	**9.078**

O Fundo tem por estratégia a aquisição de imóveis nús, a realização do investimento em obras para o retrofit e equipamento mobiliário, e locação do imóvel pronto para operar, por meio de contratos atípicos. Portanto, a valorização verificada entre o momento da aquisição até o momento da locação é decorrente dos investimentos no retrofit e do potencial de renda gerado pelo imóvel após retrofitado e equipado,

6.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2025.

Para os imóveis do portfólio de ancoragem do Fundo Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada que detinham contrato de locação formalizado, o método adotado para determinar o valor justo foi o “método da renda’, o qual identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando os cenários viáveis.

Para os imóveis que ainda não estavam com contrato de locação formalizado, foi adotado o método de comparativo direto de mercado, cujo método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7. Demonstrativo do valor justo – instrumentos financeiros

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representem transações de mercado reais e que ocorram regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento	-	8	-
Propriedade para investimento	-	-	11.591
Total do ativo	**-**	**8**	**11.591**

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

Nos períodos de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo), e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração) o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas, divididas em subclasses de Cotas Seniores e Cotas Subordinadas as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento aprovado em 25 de março de 2025.

Em ata de 01 de outubro de 2025 foi aprovada a extinção das subclasses de cotas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 11.634, representado pelo montante de 219.569 cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos períodos:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota no final do período	Rentabilidade Média (%)
Período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025	8.308	52,9866	0,5806
Período de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo)	17.098	1000,4920	10,5107
Período de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)	9.055	995,7959	(0,1600)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou a Escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis: Os Imóveis o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas , o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do GESTOR, conforme o caso): (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

No período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025 houve emissão de cotas no montante de R$ 2.022. No período de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 houve emissão cotas no montante de R$ 11.620 e no período de 10 de janeiro de 2025 a 20 de fevereiro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R$ 9.104, sendo R$ 9.078 recebidas por cisão.

No período de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo), o Patrimônio Líquido do Fundo é de R$ 25.454 representado por 19.948 cotas.

No período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025 o Patrimônio líquido do Fundo é de R$ 11.634 representado por 219.564 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução Resolução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

As amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de cotistas.

Nos períodos de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2025, de 21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo), e de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração) não houve resgates de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado.

13. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela BR-Capital Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Strata Capital Gestão de Recursos Ltda.

14. Remuneração da administração

Conforme previsto no regulamento do Fundo, item 5.1 do Anexo Classe Única de Cotas, pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração composta de duas partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de controladoria e contabilidade do FUNDO, ii.- a segunda correspondente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), que inclui os serviços de Custódia, sendo que a primeira parte corresponderá ao valor designado no respectivo instrumento celebrado entre a Administradora e o prestador deste serviço, cuja cópia encontrar-se-á disponível na sede da Administradora. O valor fixo mensal da Taxa de Administração será reajustado anualmente, em janeiro, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA/IBGE”), a partir do mês subsequente do início das atividades do FUNDO.

Não haverá Taxa de Gestão ou Taxa de Performance à Gestora.

Não há previsão de cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

As despesas com taxa de administração cobrada nos períodos abaixo foram as seguintes:

Período:	Patrimônio Liquido Médio	Taxa de Administração	% Patrimônio Liquido Médio
23 de setembro a 31 de dezembro de 2025	8.308	24	0,29%
21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo)	17.098	32	0,19%
10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)	9.055	10	0,11%

15. Receita de vendas de propriedades para investimento

O Fundo efetuou vendas de propriedades para investimentos como abaixo demonstrado:

Período:	Receita de vendas	Custo das vendas	Custos das vendas	Resultado
23 de setembro a 31 de dezembro de 2025	-		-	-
21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo)	11.411		(8.785)	2.626
10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)	-		-	-
	11.411		(8.785)	2.626

16. Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

O Fundo efetuou a venda de ativos financeiros de cotas de fundos de investimento conforme demonstrado abaixo:

Período:	Receita de vendas	Custos das vendas	Resultado
23 de setembro a 31 de dezembro de 2025	-	-	-
21 de fevereiro a 22 de setembro de 2025 (Data anteriormente à cisão do Fundo)	12.850	(13.597)	(747)
10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (data da transferência de administração)	-	-	-
	12.850	(13.597)	(747)

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foi considerada como parte relacionada, o administrador, a empresa BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 13.

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado terá que possuir menos de 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas no lhe der direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

2. As cotas do Fundo têm terão que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo terá que ter no mínimo 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista auferido na venda de cotas, qualquer que seja o contribuinte, haverá tributação a alíquota de 20%.

19. Distribuição de resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não apresentou resultado caixa positivo e por esta razão não houve distribuição de rendimentos aos cotistas como demonstrado abaixo:

Descrição	Período de 10 de janeiro a 31 de dezembro de 2025
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	30.893
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(23.494)
(=) Resultado contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**7.399**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(17.877)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	8.795
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(=) Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**(1.684)**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	0,00

Descrição	Período de 10 de janeiro a 31 de dezembro de 2025
Saldo inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no exercício	-
Rendimentos pagos no exercício	-
Saldo de distribuição a pagar	-

20. Receita financeira

Descrição	2025
Rendimento de aplicação financeira	106
Rendimentos de Fundo de Investimento Imobiliário	15
	121

21. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2025
Honorários advocatícios	(50)
Honorários contabilidade	(17)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(423)
Total	**(490)**

22. Política de divulgação de informações

Informações Periódicas:

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução 175/22:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(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;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações contábeis auditadas, acompanhada do relatório do auditor independente;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Informações eventuais

A administradora deve prestar as seguintes informações eventuais sobre o Fundo, nos termos do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução 175/22:

I – Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
II – Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;
III – fatos relevantes;

IV – Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 deste Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
V – No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
VI – Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 deste Anexo Normativo III.

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

24. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

25. Atas e Assembleias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 25 de março de 2025, foram aprovadas, as seguintes deliberações: 4.1 Emissão privada de Cotas destinadas exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, até o limite de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sendo (1) R$ 12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil reais), em Cotas Seniores ("Cotas Seniores", cujo preço de emissão e características estão previstas no Apêndice das Cotas Seniores, conforme Anexo II; 4.2 Alterar o item 13.7.2 do Regulamento do Fundo, que passará a ter a seguinte redação: 13.7.2 – O exercício social do Fundo, terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em dezembro de cada ano; 4.3 Alterar o item 8.24.1 DO Anexo – Classe única de cotas do Regulamento do Fundo, que passará a ter a seguinte redação; 8.24.1 – As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, mediante chamadas realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 22 de setembro de 2025, foram aprovadas, por unanimidade as seguintes deliberações: **(i)** a **Cisão Parcial** do Fundo, para que deste procedimento societário venha a surgir, além do Fundo cindido, um novo Fundo de investimento denominado **Oxigênio Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Responsabilidade Limitada**, ("**Oxigênio FIM**"); **(ii)** aprovar o Protocolo e Justificativa da Cisão; **(iii)** aprovar a minuta do regulamento do **Oxigênio Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Responsabilidade Limitada, ("Oxigênio FIM");** e **(iv)** autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todos os atos necessário à implementação e formalização da operação de cisão referida no item (i) acima.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 01 de outubro de 2025 foram aprovadas: (i) Extinção das subclasses de cotas do Fundo: e (ii) Desdobro das cotas já emitidas pelo Fundo, na proporção de 1 para 10, arredondando as eventuais frações. A quantidade de cotas representativas do Patrimônio do Fundo, que era composta de 16.903,61663 Cotas Seniores e 3.397,30508 Cotas Subordinadas, fica alterada para 203.009 Cotas em classe única e sem divisão em subclasses.

Proposta, Justificativa e Cisão Parcial

O presente Protocolo e Justificação tem por objeto detalhar e justificar a proposta de cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo Cindido"), com a consequente constituição de um novo Fundo de Investimento ("Fundo Resultante"), que receberá a parcela do patrimônio cindido.

Esta operação é submetida à deliberação dos cotistas na Assembleia Geral, em conformidade com as disposições da Resolução CVM nº 175 e do Regulamento do Fundo.

Em virtude da Cisão, serão cindidos do Fundo Cindido os ativos e passivos relacionados no Anexo I.

O patrimônio cindido será vertido para a constituição de um novo Fundo de Investimento, denominado Oxigênio Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Responsabilidade Limitada, ("Oxigênio FIM ou Fundo Resultante"), cujo objetivo será a busca por rentabilidade a longo prazo por meio de uma gestão ativa e diversificada de sua carteira. A alocação de seus recursos será preponderantemente em cotas de fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), buscando a valorização dos ativos e a distribuição de rendimentos. Adicionalmente, a classe poderá investir seus recursos em uma carteira de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais ("Ativos Financeiros"), conforme definidos no inciso I do artigo 2º do Anexo Normativo I da RCVM 175, que envolvam múltiplos fatores de risco, incluindo, mas não se limitando a, renda variável, taxas de juros pós-fixadas, taxas de juros pré-fixadas, índices de preço, índices de ações, variação cambial, derivativos (incluindo total return swaps) e/ou crédito, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial ou em fatores diferentes da variação das taxas de juros domésticas e índices de inflação. A Classe, em razão da composição da sua carteira, está enquadrada, nos termos da legislação vigente, como "Fundo de investimento multimercado crédito privado".

Relação de Valores Patrimoniais

Conforme Balancete Contábil elaborado em 22 de setembro de 2025, a situação patrimonial dos fundos, antes e após a cisão será a seguinte:

Patrimônio	Fundo Cindido (antes da cisão)	Patrimônio Cindido (Vertido)	Fundo Cindido (após a cisão)	Fundo Resultante
Valor do Patrimônio	R$ 25.454.688,18	R$ 18.511.647,33	R$ 6.943.040,85	R$ 18.511.647,33
Valor da Cota	R$ 1.276,023359	------	R$ 348,0491392	R$ 927,9742198

26. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora do Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A – Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

* * *