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

OXIGÊNIO 4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 58.561.581/0001-10

(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 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025

OXIGÊNIO 4 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 *02 de agosto* 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 4 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 4 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 02 de agosto 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 4 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 02 de agosto 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 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos substancialmente em propriedades para investimentos no montante de R$ 4.633 mil, equivalente a 100,11%% 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: 2026.03.26 17:14:22 -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 4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.581/0001-10

(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		**302**	**6,53%**	**Circulante**		**307**	**6,63%**
Caixa e equivalentes de caixa	4	302	6,53%	Taxa de administração a pagar	13	6	0,13%
				Fornecedores de materiais e serviços		5	0,11%
Não Circulante		**4.633**	**100,11%**	Outras contas a pagar		296	6,40%
Propriedades para investimento		**4.633**	**100,11%**	**Patrimônio líquido**	8	**4.628**	**100,00%**
Imóveis acabados	5	4.633	100,11%				
				Cotas integralizadas		4.255	91,94%
				Resultados acumulados		373	8,06%
Total do ativo		**4.935**	**106,63%**	**Total do passivo e do patrimônio líquido**		**4.935**	**106,63%**

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 4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.581/0001-10

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

Demonstração do resultado
Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de janeiro (início das atividades) a 01 de agosto de 2025 (data da transferência de administração)
(Valores expressos em milhares de reais, exceto pela quantidade de cotas em circulação)

	Notas	02 de agosto a 31 dezembro de 2025	10 de janeiro a 01 de agosto de 2025
Propriedades para investimento			
Outras receitas(despesas)com propriedades para investimentos		(76)	(96)
Ajuste valor justo	5	676	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**600**	**(96)**
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		3	
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Despesa com taxa de administração	13	(25)	(42)
Honorários auditoria		(15)	-
Serviços de terceiros	14	(6)	(44)
Despesas administrativas		(1)	-
Despesas tributárias		(1)	-
Resultado líquido do período		**555**	**(182)**
Quantidade de cotas em circulação		**38.836**	**3.707,3954**
Resultado por cota (em reais)		**14,29**	**(49,09)**

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 contábeis.

OXIGÊNIO 4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.581/0001-10

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de janeiro (início das atividades) a 01 de agosto de 2025 (data da transferência de administração)
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Resultado acumulado	Total
Cotas emitidas		176	-	176
Cotas emitidas - Cisão		3.532	-	3.532
Prejuízo líquido do período		-	(182)	(182)
				-
		3.708	(182)	3.526
Resultado líquido do período		-	555	555
Cotas integralizadas		547	-	547
Saldos em 31 de dezembro de 2025		4.255	373	4.628

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 4 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.581/0001-10

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

Demonstração dos fluxos de caixa
Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de janeiro (início das atividades) a 01 de agosto de 2025 (data da transferência de administração)
Método direto
(Valores expressos em milhares de reais)

	02 de agosto a 31 dezembro de 2025	10 de janeiro a 01 de agosto de 2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas com propriedade para investimento	(75)	(97)
Receita financeira	3	-
Pagamento da taxa de administração	(24)	(37)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(19)	(41)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	295	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	180	(175)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(426)	(3.531)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(426)	(3.531)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas integralizadas	547	3.707
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	547	3.707
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	301	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	302	1

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de janeiro (início das atividades) a 01 de agosto 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 4 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído por Instrumento Particular de 26 de dezembro de 2024, com a denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Syn 4 Responsabilidade Limitada, sob a forma de condomínio de natureza especial, tipo fechado, 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, com classe única de cotas e passou a operar a partir do dia 10 de janeiro de 2025.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 28 de julho de 2025, foi aprovado por unanimidade a atual denominação do Fundo. Também foi aprovada a transferência da sua administração para a BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a gestão do Fundo para a Strata Capital Gestão de Recursos Ltda, a partir da abertura dos mercados do dia 01 de agosto de 2025.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 é realizada pela 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 10 de janeiro de 2025 a 01 de agosto de 2025 e de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

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 nos períodos 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 Itaú - Simples SELIC	301
Total	**302**

(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 – Simples SELIC	301
Total	**301**

5. Propriedades para investimento

No período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de janeiro (início das atividades) a 01 de agosto de 2025 (data da transferência de administração) as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

IMÓVEIS CONCLUÍDOS	m²	Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025	Período de 10 de janeiro a01 de agosto de 2025
Conjuntos e Box de estacionamentos no Edifício Brasílio Machado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855, Vila Olímpia, São Paulo - SP:			
CONJUNTO 92	384,81	3.006	1.849
Box 35	23,25	109	112
Box 36	23,25	109	112
Box 37	23,25	109	112
Box 38	23,25	109	112
Box 39	23,25	108	113
Box 40	23,25	108	113
Box 41	23,25	108	113
Box 42	23,25	108	112
Box 43	23,25	108	112
Box 44	23,25	108	112
Box 45	23,25	108	112
Box 46	23,25	108	112
Box 47	23,25	109	112
Box 48	23,25	109	112
Box 49	23,25	109	112
Custo de aquisição		4.633	3.532
Movimentação do período:			
Posição final período anterior		3.532	-
Aquisições		425	3.532
Ajuste a valor justo		676	-
Saldo final do período		4.633	3.532

5.1 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, o método adotado para determinar o valor justo foi o “Comparativo Direto de Mercado’, o qual identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

6. 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	-	301	-
Propriedade para investimento	-	-	4.633
Total do ativo	**-**	**301**	**4.633**

7. Outras contas a pagar

Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS – Parte do Conjunto Comercial nº 92B com área total de 214m² (duzentos e quatorze metros quadrados), localizado no 9º Andar do Edifício Brasílio Machado na Rua Doutor Cardoso de Melo, nº 1.855, São Paulo/SP -, item "J", "a LOCATÁRIA obriga-se a caucionar, em até 05 (cinco) dias contados da assinatura do presente instrumento, nos exatos temos do artigo 38, § 2º, da Lei nº 8.245/91, sob pena de resolução imediata da presente avença, o valor de R$ 294.109,20 (duzentos e noventa e quatro mil e cento e nove reais e vinte centavos) em conta de titularidade do LOCADOR, junto ao Itaú S.A (341), Agência 2419, Conta Corrente nº 96959-3, mediante depósito bancário ou Transferência Eletrônica Disponível ("TED")".

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo desta conta era de R$ 296, incluindo o Valor de R$ 2 a título de receita de aplicação financeira desse valor.

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.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas constituída em regime de condomínio fechado, na forma do Anexo I do seu regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 4.627, representado pelo montante de 42.543 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	Valor da cota	Rentabilidade %	Patrimônio líquido médio
Período de 10/01/2025 a 01/08/2025	951,0556	(4,3100)	3.532
Período 01 de setembro a 31 de dezembro de 2025	108,7741	(0,0880)	4.242

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 do 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: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

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.

A emissão, subscrição e integralização das cotas estão a seguir demonstradas:

	Emissão	Cotas integralizadas	Valor da emissão R$
Período de 10/01/2025 a 01/08/2025	1ª	37.074	3.708
Período 01 de setembro a 31 de dezembro de 2025	2ª	5.469	547

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.

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 9.1 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.

A despesa com taxa de administração cobrada nos períodos totalizou R$ 67, representando 3,16% do patrimônio líquido médio do Fundo, abaixo demonstrada:

	R$
Período de 02 de agosto a 31 dezembro de 2025	(25)
Período de 10 de janeiro a 01 de agosto de 2025	(42)

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 6.

15. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	02 de agosto a 31 dezembro de 25025	10 de janeiro a 01 de agosto de 2025	31/12/2025
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(8)	(2)	(10)
Taxa de escrituração de cotas	3	(16)	(13)
Taxa de fiscalização CVM	(2)	(2)	(4)
Taxa Anbima	1	(4)	(3)
Taxa de distribuição de cotas	-	(20)	(20)
Total	**(6)**	**(44)**	**(50)**

16. 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.

17. 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;
(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%.

18. 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de janeiro (início das atividades) a 01 de agosto de 2025 (data da transferência de administração)

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

Nos períodos de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de janeiro (início das atividades) a 01 de agosto de 2025 (data da transferência de administração), não houve distribuição de resultados como demonstrado:

Descrição	Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025	Período de 10 de janeiro a 01 de agosto de 2025	31/12/2025
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	679	-	679
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(124)	(182)	(306)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**555**	**(182)**	373
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(674)	(2)	(676)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3	8	12
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	-	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	-	-
(=) Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**(116)**	**(176)**	(291)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	(110)	(167)	(277)

Descrição	Período de 02 de agosto a 31 de dezembro de 2025	Período de 10 de janeiro a 01 de agosto de 2025	31/12/2025
Saldo anterior a distribuir	-	-	-
Lucro distribuído no exercício	-	-	-
Pagamento de distribuição de rendimentos	-	-	-
Distribuição de resultados a pagar	-	-	-

19. 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.

20. 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.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício 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.

22. Atas e Assembleias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 01 de agosto de 2025 foi aprovado a emissão de 30.000 novas cotas classe Única, no valor de R$ 100,00 cada uma, perfazendo o montante de R$ 3.000.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de agosto de 2025 foi aprovado o Desdobro das cotas já emitidas pelo Fundo, na proporção de 1 para 10, arredondando as eventuais frações. A quantidade ficou alterada de 3.707,39539 para 37.074.

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 foi realizada ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS em 10 de fevereiro de 2026 que deliberou e aprovou a substituição do Consultor Imobiliário do Fundo, de **CAPITAL 25 INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Surubim, nº 577, Conjunto 104, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 49.669.691/0001-00 para a **CAPITAL 25 CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Iramaia, nº 140, Jardim Europa, CEP 01450-020, inscrita no CNPJ sob o nº 63.781.004/0001-74. Foi também aprovada a nova versão alterada, reformulada e consolidada do regulamento do Fundo, tendo em vista as modificações havidas, bem como a reformulação do seu texto.

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

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

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

* * *