Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada
(CNPJ 56.028.598/0001-81)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	14

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administradora do
Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa

Fomos contratados para examinar as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do **Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada** ("**Fundo**"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Opinião com ressalva sobre a posição patrimonial e financeira

Examinamos o balanço patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", o balanço patrimonial acima referido apresenta adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa

Em 30 de junho de 2025, o Fundo apresenta saldo de propriedade para investimento registrado no seu balanço patrimonial, no montante de R$ 36.515 mil, o que representava 97,20% de seu patrimônio líquido naquela data. Não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor justo da referida propriedade para investimento, em 30 de junho de 2023, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Consequentemente, não foi possível determinar a existência de eventuais efeitos nos saldos do balanço patrimonial em 1º de junho de 2025 que possam ter afetado a apuração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa.

Base para opinião com ressalva sobre a posição patrimonial e financeira

Conforme descrito na seção "Outros assuntos – Reapresentação dos valores correspondentes de 30 de junho de 2025" a seguir, os valores correspondentes ao período findo em 30 de junho de 2025, apresentados para fins de comparabilidade, foram reapresentados pela Administração do Fundo após a emissão das demonstrações contábeis originais daquele período, em razão da identificação de que o valor líquido da propriedade para investimento não contemplava a obrigação de R$ 23.760 mil relativa aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) garantidos pelo referido imóvel. As demonstrações contábeis originais do período findo em 30 de junho de 2025 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria datado de 26 de dezembro de 2025 contendo abstenção de opinião, em razão de limitação de escopo relacionada à revisão do valor justo da propriedade para investimento e à ausência de controles sobre a receita de aluguéis. O auditor anterior não reemitiu relatório sobre os valores reapresentados, e tampouco nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os ajustes de reapresentação e sobre os demais saldos iniciais do Fundo em 1º de julho de 2025. Consequentemente, não nos foi possível concluir se seriam necessários ajustes nos valores comparativos apresentados, bem como nos valores das demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa do período corrente eventualmente por eles afetados.

Nossa auditoria do balanço patrimonial 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 do balanço patrimonial”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião sobre a posição patrimonial e financeira.

Ênfase

Insuficiência de Caixa

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 1 ("Contexto Operacional") e nº 21 ("Gestão de Risco de Liquidez e Suporte Financeiro"), que descrevem que, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava disponibilidades de caixa de R$ 101 mil frente a obrigações com prestadores de serviços e encargos operacionais que totalizavam R$ 1.722 mil, bem como obrigação com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) classificada no passivo circulante no montante de R$ 25.629 mil, e que apurou prejuízo líquido de R$ 19.968 mil no período, com redução de 51,12% no valor da cota. Conforme descrito nessas notas, a capacidade do Fundo de honrar seus compromissos e manter sua continuidade operacional depende do êxito de medidas de capitalização ainda não implementadas, tais como aportes adicionais dos cotistas — viabilizados pelo regime de responsabilidade ilimitada a que estão sujeitos, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 — alienação de ativos ou novas emissões de cotas. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do balanço patrimonial. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria do balanço patrimonial e na formação de nossa opinião sobre essa demonstração contábil e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5.a às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía investimento em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.d).

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas internos em avaliação de imóveis para nos auxiliarem na: (i) avaliação da qualificação técnica, da capacidade e da objetividade do avaliador independente responsável pelo laudo (Binswanger, laudo nº 25_59078, com data-base de 11 de novembro de 2025), inclusive quanto à proximidade dessa data em relação à data-base das demonstrações contábeis (31 de dezembro de 2025); (ii) avaliação sobre a adequação do método de avaliação adotado — o Método da Renda, com base no Fluxo de Caixa Descontado — considerando as características do Shopping Alegria e sua aderência às práticas de mercado para ativos dessa natureza; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas mais significativas utilizadas pelo avaliador, em especial a taxa de desconto adotada de 10,50% ao ano (dentro do intervalo de 9,00% a 12,00% ao ano indicado no laudo) e a taxa de capitalização de 10,00% utilizada para o cálculo da perpetuidade no 10º ano, cotejando-as com taxas observadas em transações e avaliações de ativos comparáveis; (iv) reexecução dos cálculos matemáticos do laudo e das planilhas de suporte do fluxo de caixa descontado, de forma a validar a acuracidade aritmética do valor justo apurado; (v) avaliação específica da redução de valor justo de R$1 6.825 mil (aproximadamente 28%) reconhecida no resultado do período, incluindo a análise das premissas que a fundamentaram e sua consistência com a condição operacional do empreendimento e com o saldo da obrigação com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) garantida pelo mesmo imóvel; e (vi) análise de informações adicionais disponíveis — internas e externas ao Fundo — que pudessem contradizer as premissas mais significativas e a metodologia utilizada pelo avaliador.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto do balanço patrimonial.

Obrigação com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 7.1 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía obrigação com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R$ 25.629 mil, equivalente a 58,2% do ativo total do Fundo naquela data, decorrente do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 10 de dezembro de 2021 entre a Clotho Empreendimentos e Participações S.A. (cedente) e a Habitasec Securitizadora S.A. (cessionária/securitizadora), no valor original de R$ 23.000 mil.

Essa obrigação está garantida, ao menos em parte, pela mesma propriedade para investimento (Shopping Alegria) tratada no assunto anterior, cujo valor justo sofreu redução de R$ 16.825 mil (aproximadamente 28%) no período. Adicionalmente, o valor dessa obrigação não havia sido originalmente reconhecido nas demonstrações contábeis do período findo em 30 de junho de 2025, tendo sido objeto da reapresentação descrita na nota explicativa nº 2 e na seção "Outros assuntos" deste relatório.

Considerando a relevância do saldo em relação ao ativo total e ao patrimônio líquido do Fundo, o histórico de omissão que motivou a reapresentação dos saldos comparativos, a vinculação da garantia ao mesmo ativo objeto de redução expressiva de valor justo no período, e a complexidade inerente à apuração da atualização monetária, dos encargos financeiros e das amortizações da dívida, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) obtenção e leitura do Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças de 10 de dezembro de 2021 e de eventuais aditamentos, para identificação das condições contratuais relevantes (valor cedido, indexador, taxa de atualização, cronograma de amortização e garantias vinculadas); (ii) confirmação externa do saldo devedor em 31 de dezembro de 2025 diretamente junto à Habitasec Securitizadora S.A.; (iii) recálculo da atualização monetária/encargos financeiros e das amortizações do período, e conciliação do saldo inicial de R$ 23.760 mil (30 de junho de 2025, reapresentado) com o saldo final de R$ 25.629 mil, incluindo a movimentação de R$ 1.869 mil reconhecida no resultado do exercício e a amortização de R$ 457 mil informada na nota explicativa nº 7.1; (iv) avaliação da completude do passivo reconhecido, tendo em vista que a omissão desse mesmo saldo foi a causa da reapresentação dos valores comparativos de 30 de junho de 2025 (nota explicativa nº 2), incluindo procedimentos adicionais de corte (cut-off) e revisão de contratos para identificar outras obrigações de natureza semelhante eventualmente não registradas; (v) avaliação da natureza e da suficiência da garantia constituída em favor da securitizadora sobre a propriedade para investimento, e da consistência entre essa garantia e a redução de valor justo do imóvel reconhecida no período (nota explicativa nº 6); e (vi) avaliação da adequação das divulgações apresentadas na nota explicativa nº 7.1 em relação às exigências de divulgação de passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a obrigação com Certificados de Recebíveis Imobiliários, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto do balanço patrimonial.

Outros assuntos

Reapresentação dos valores correspondentes de 30 de junho de 2025

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 ("Elaboração das Demonstrações Financeiras"), os valores correspondentes ao período findo em 30 de junho de 2025, anteriormente divulgados, foram reapresentados pela Administração do Fundo. A reapresentação decorreu da identificação de que o valor líquido da propriedade para investimento, originalmente apresentado em R$ 36.515 mil, não considerava a obrigação de R$ 23.760 mil relativa aos CRI vinculados ao referido imóvel, a qual passou a ser reconhecida no passivo circulante, na rubrica "Obrigações com CRI". Em consequência, o total do ativo e do passivo em 30 de junho de 2025 passaram de R$ 37.730 mil e R$ 163 mil, respectivamente, para R$ 61.490 mil e R$ 23.923 mil, sem efeito sobre o patrimônio líquido do Fundo naquela data (R$ 37.567 mil) e sem efeito relevante sobre o resultado do período então encerrado.

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 26 de dezembro de 2025 com abstenção relativa à limitação à revisão do valor justo da propriedade para investimento e a ausência do controle de aluguéis.

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 1 de abril de 2025 com abstenção relativa à limitação à revisão do valor justo da propriedade para investimento e a ausência do controle de aluguéis.

Responsabilidades 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 imobiliário, 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 do desempenho das operações e os fluxos de caixa

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades do auditor pela auditoria do balanço patrimonial

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que o balanço patrimonial está livre 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 detecta 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 no referido balanço patrimonial.

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 sobre o balanço patrimonial. 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 do balanço patrimonial 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 relacionadas ao balanço patrimonial.
- 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 sobre o balanço patrimonial, 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 do balanço patrimonial, inclusive as divulgações e se o balanço patrimonial representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 14 de setembro de 2026.

Roberto H. Santini

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial
atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	31/12/2025		Saldo reapresentado 30/06/2025	
Ativo		**Mercado/ realização**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Mercado/ realização**	**% sobre o patrimônio líquido**
Circulante		**609**	**3,31%**	**1.215**	**3,22%**
Disponibilidade	**4**	**101**	**0,55%**	**1.210**	**3,22%**
Caixa		101	0,55%	1.210	3,22%
Cotas de fundos de investimento	**5**	**508**	**2,76%**	**-**	**0,00%**
FIRF Reag Ca II		2	0,01%	-	0,00%
FIM Master CP		506	2,75%	-	0,00%
Outros créditos		**-**	**0,00%**	**5**	**0,01%**
Despesas antecipadas		-	0,00%	5	0,01%
Não Circulante		**43.450**	**236,16%**	**60.275**	**160,45%**
Propriedade para investimento	**7**	**43.450**	**236,16%**	**60.275**	**160,45%**
Imóveis		43.450	236,16%	60.275	160,45%
Total do ativo		**44.059**	**239,47%**	**61.490**	**100,43%**
Passivo					
Circulante		**25.660**	**139,47%**	**23.923**	**99,75%**
Taxa de custódia		1	0,01%	4	0,01%
Taxa de fiscalização - CVM		9	0,05%	9	0,03%
Taxa de administração	**10 e 16**	11	0,06%	77	0,20%
Taxa de gestão	**10 e 16**	10	0,05%	73	0,19%
Obrigações com CRI	**7.1**	25.629	139,30%	23.760	99,32%
Total do passivo		**25.660**	**139,47%**	**23.923**	**0,43%**
Patrimônio líquido		**18.399**	**100,00%**	**37.567**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**44.059**	**239,47%**	**61.490**	**100,43%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial
atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração de resultado

Períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (novo exercício social do fundo) 24 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Notas explicativas	Período de 01/07/2025 a 31/12/2025	Saldo reapresentado Período de 24/07/2024 a 30/06/2025
Propriedas para Investimento			
Valorização / (desvalorização) de Imóveis	**7**	(16.825)	-
Recita de Condominio		385	-
Despesa de Condominio		(242)	(642)
Rendas de aluguéis		2.566	1.458
Manutenção e conservação de imóveis		(1.253)	(18)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**(15.369)**	**798**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	**7.1**	(1.869)	-
Amortização de CRI	**7.1**	(457)	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**(2.326)**	**-**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**(17.695)**	**798**
Outros Ativos Financeiros	**5**	**10**	**1**
Cotas de fundos de renda fixa		10	1
Outras Despesas		**(2.283)**	**(1.649)**
Taxa de administração	**10 e 16**	(67)	(123)
Taxa de fiscalização - CVM		(17)	(15)
Taxa de custódia	**10 e 16**	(6)	(11)
Taxa de gestão		(60)	(113)
Despesa com seguro		-	(62)
Consultoria jurídica		(72)	(198)
Despesas de prestação de serviços		(1.800)	(1.069)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(7)	(5)
Despesas com cartório		(2)	-
Despesas prestação de serviços com Paralegal		(150)	-
Demandas judiciais		(25)	-
Despesas tributárias		(73)	(21)
Outras despesas		(4)	(32)
Resultado Líquido do exercício		**(19.968)**	**(850)**
Quantidade de cotas em 31.12.2025		39.288,428229	-
Quantidade de cotas em 30.06.2025		-	38.447,109293
Resultado Líquido por cota (em reais)		**(508,25)**	**(22,11)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial
atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (novo exercício social do fundo) 24 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	explicativas	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 24 de junho de 2024 inicio das atividades		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	**9**	38.417	-	38.417
Resultado líquido do período		-	(850)	(850)
Saldos em 30 de junho de 2025		**38.417**	**(850)**	**37.567**
Integralização de cotas no exercício	**9**	800	-	800
Resultado líquido do período		-	(19.968)	(19.968)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**39.217**	**(20.818)**	**18.399**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial
atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa

Períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (novo exercício social do fundo) 24 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Período de 01/07/2025 a 31/12/2025	Período de 24/07/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Aquisição de cotas de fundo de investimento		(1.489)	(313)
Resgate em cotas de Fundos		991	314
Rendas de aluguéis		2.566	2.172
Impostos		(73)	-
Despesas de prestação de serviços		(1.800)	(955)
Manutenção de imóveis		(1.253)	-
Despesas de condomínio		(242)	(646)
Pagamento de aluguel de terreno		-	(724)
Despesas com paralegal		(150)	-
Consultoria jurídica		(72)	(198)
Despesa com seguro		-	(70)
Pagamento de taxa de administração	**10 e 16**	(133)	(47)
Pagamento de taxa de Gestão	**10 e 16**	(123)	(40)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(17)	(10)
Pagamento de taxa de fiscalização Custódia		(9)	(7)
Pagamento de taxa de Anbima		(1)	(4)
Demais recebimentos e pagamentos		352	(162)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(1.452)**	**(692)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Amortização de CRI	**7.1**	(457)	**-**
Aquisição de propriedade para investimento		-	(36.515)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(457)**	**(36.515)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	**9**	800	38.417
Caixa líquido das atividades de financiamento		**800**	**38.417**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1.109)**	**1.210**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.210	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		101	1.210
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(1.109)**	**1.210**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - Em liquidação extrajudical - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (novo exercício social do fundo) de 24 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto Operacional

O Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 24 de julho de 2024, constituído sob a forma de condomínio fechado com o prazo de duração indeterminado.

A responsabilidade do Cotistas, bem como de quaisquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas perante o Fundo é ilimitada, portanto não são limitadas ao valor de subscrição de suas respectivas Cotas, podendo ser chamados a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo, nos termos do regulamento vigente e na forma estabelecida na Resolução CVM 175.

O Fundo é exclusivo e destinado a investidores profissionais, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável da CVM.

O objetivo do Fundo é a valorização de suas Cotas através da aplicação preponderante dos recursos na aquisição de Ativos Alvo, conforme política de investimento previsto no Regulamento.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda (atual denominação da Reag Trust Administradora de Recursos Ltda.) ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Distribuidor, de qualquer mecanismo de seguro e nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, não há garantia de eliminação dos riscos relacionados ao Fundo, notadamente do risco de crédito inerente aos investimentos realizados pelo veículo, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido pelos cotistas.

O Fundo não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas ou liquidação dos ativos.

A Administração avaliou a capacidade do Fundo de continuar operando normalmente e nao identificou a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida relevante quanto à sua capacidade de continuidade operacional, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 21 ("Gestão de Risco de Liquidez e Suporte Financeiro"). Não obstante, as demonstrações contábeis foram elaboradas com base no pressuposto de continuidade operacional, uma vez que a Administração entende haver alternativas realistas de capitalização do Fundo, conforme descrito na referida nota, não tendo intenção nem necessidade de liquidar o Fundo ou de cessar suas atividades.

2. Elaboração das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo) tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 14 de setembro de 2026 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]³" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - Em liquidação extrajudical - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (novo exercício social do fundo) de 24 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2025:

Após a emissão das demonstrações financeiras referente ao período findo em 30 de junho de 2025, a Administradora realizou conciliações na carteira do Fundo e corrigiu inconsistências na apresentação do imóvel e contas a pagar. Identificando que do montante inicialmente apresentado constava o valor líquido do imóvel R$ 36.515 e não considerou o valor do CRI atrelado ao imóvel de R$23.760. Afim de melhor apresentar os números resolvemos reclassificar os valores e reapresentar as demonstrações financeiras do Fundo.

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - Em liquidação extrajudical - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (novo exercício social do fundo) de 24 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas em decorrência dos seguintes ajustes que foram objeto de abstenção de opinião no relatório dos Auditores Independentes emitido em 26 de dezembro de 2025:

Demonstração da posição financeira
Em 30 de junho de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Originalmente apresentado	Ajustes Débito (Crédito)	Saldo 30/06/2025 (Reapresentado)
Ativo Circulante	**1.215**	**-**	**1.215**
Disponibilidade	**1.210**	**-**	**1.210**
Caixa	1.210	-	1.210
Outros créditos	**5**	**-**	**5**
Despesas antecipadas	5	-	5
Não Circulante	**36.515**	**23.760**	**60.275**
Propriedade para investimento	**36.515**	**23.760**	**60.275**
Imóveis	36.515	23.760	60.275
Total do ativo	**37.730**	**23.760**	**61.490**
Passivo Circulante	**163**	**23.760**	**23.923**
Taxa de custódia	4	-	4
Taxa de fiscalização - CVM	9	-	9
Taxa de administração	77	-	77
Taxa de gestão	73	-	73
Obrigações com CRI	-	23.760	23.760
Total do passivo	**163**	**23.760**	**23.923**
Patrimônio líquido	**37.567**	**-**	**37.567**
Total do passivo e patrimônio líquido	**37.730**	**23.760**	**61.490**

ALEGRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ nº 56.028.598/0001-81
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - Em liquidação extrajudical - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (novo exercício social do fundo) de 24 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Demonstração de resultado
Em 30 de junho de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Originalmente apresentado	Ajustes Débito (Crédito)	Saldo 30/06/2025 (Reapresentado)
Propriedades para Investimento			
Despesa de Condomínio	(642)	-	(642)
Rendas de aluguéis	1.458	-	1.458
Manutenção e conservação de imóveis	-	18	(18)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**816**	**18**	**798**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**816**	**18**	**798**
Outros Ativos Financeiros	**1**	**-**	**1**
Cotas de fundos de renda fixa	1	-	1
Outras Despesas	**(1.667)**	**(18)**	**(1.649)**
Taxa de administração	(123)	-	(123)
Taxa de fiscalização - CVM	(15)	-	(15)
Taxa Anbima	(4)	(4)	-
Taxa de custódia	(11)	-	(11)
Taxa de gestão	(113)	-	(113)
Despesa com seguro	(62)	-	(62)
Consultoria jurídica	(198)	-	(198)
Despesas de prestação de serviços	(1.057)	12	(1.069)
Despesas de serviços do sistema financeiro	-	5	(5)
Despesas tributárias	-	21	(21)
Outras despesas	(84)	(52)	(32)
Resultado Líquido do exercício	**(850)**		**(850)**
Quantidade de cotas em 30.06.2025	38.447,109293		38.447,109293
Resultado Líquido por cota (em reais)	**(22,11)**		**(22,11)**

3. Descrição das Principais Práticas Contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidez imediata mensurados ao valor justo por meio de resultado dos quais possuem risco baixo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Cotas de fundos de investimento

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

O resultado dos investimentos em cotas de fundos de Investimento está apresentado na demonstração da evolução do patrimônio líquido em Cotas de fundos de investimento – Valorização/desvalorização de cotas de fundos de investimento.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva. A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez. A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e) Outros ativos e passivos (circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias 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.

f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o exercício.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2025 a composição de caixa e equivalentes de caixa é composta conforme quadro abaixo:

	Saldo em 31/12/2025		
	R$	**% s P/L**	**Faixa de vencimento**
Banco conta movimento	101	0,55%	Não aplicável
Total	**101**	**0,55%**	

	Saldo em 30/06/2025		
	R$	**% s P/L**	**Faixa de vencimento**
Banco conta movimento	1.210	3,22%	Não aplicável
Total	**1.210**	**3,22%**	

5. Títulos e Valores mobiliários

Aplicações	**Liquidez**	**31/12/2025 Valor justo**
Reag Referenciado DI Cash II FIRF (i)	Imediata	2
Reag Master FIM (ii)	Imediata	506
Total		**508**

a) REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA – CNPJ: 55.897.551/0001-91

O REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA (“FUNDO”) é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio aberto de natureza especial, tem como público-alvo investidor geral e iniciou suas atividades em 15 de julho de 2024. O fundo é regido pelo regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº175, de 23 de dezembro de 2023 (“Resolução CVM 175”). O Fundo iniciou suas atividades em15 de julho de 2024.

A política de investimento desta classe consiste em proporcionar a valorização de suas cotas, obtendo a melhor relação entre risco e retorno para seus cotistas, por meio da aplicação dos recursos em uma carteira de ativos financeiros, valores mobiliários e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste regulamento e na legislação em vigor.

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, foram auditadas por auditores independentes com relatório emitido em 23 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

b) REAG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO – CNPJ: 32.313.878/0001-73

O fundo Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("Fundo") foi constituído, em 04 de dezembro de 2018, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 12 de março de 2019. O Fundo é destinado a investidores profissionais, nos termos da resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021. O Fundo se classifica como um Fundo Multimercado, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

A alocação do fundo deverá obedecer às limitações previstas no Regulamento e na regulamentação em vigor, principalmente no que tange a categoria a que o Fundo pertence. Para os fins do Regulamento, consideram-se ativos financeiros aqueles elencados no §5º do artigo 2º da Instrução CVM nº 555/14, dentre eles: títulos da dívida pública, contratos derivativos, ativos negociados nos mercados versáteis e cotas de fundos de investimento.

Até a presente data, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, ainda não foram auditadas.

6. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 24 do Regulamento do Fundo.

7. Propriedade para Investimento

a) Características das propriedades para investimento (imóveis acabados)

Imóvel: Shopping Alegria
Endereço: Av. Duque de Caxias, 2225 – Setor Industrial - Várzea Paulista / SP
Metragem: 20.000,00 m² de área privativa
Estágio: acabado
Laudista: Binswanger
Referência: 25_59078
Data do laudo: 11 de novembro de 2025

Características: O empreendimento destina-se ao uso comercial de baixo-médio padrão com uma área de 20.000,00 m². O empreendimento é composto pela matrícula de nº 14.426, referentes ao shopping.

A propriedade foi avaliada pelo método do Fluxo de Caixa Descontado ("FCD"), com base em projeção de receitas, despesas e investimentos pelo período de 10 anos, acrescida de valor de perpetuidade ao final do período. A avaliação foi elaborada por empresa especializada Binswanger Brazil, tendo como data-base novembro de 2025, e resultou em valor de mercado de aproximadamente R$ 43.450.

A mensuração do valor justo foi classificada no Nível 3, em razão da utilização de premissas não observáveis no mercado. As principais premissas utilizadas na avaliação foram:

- **taxa de desconto:** 10,50% a.a.;
- **taxa de capitalização na perpetuidade:** 10,00% a.a.;
- **crescimento real dos aluguéis:** 3,00% a.a. nos cinco primeiros anos, para determinados contratos e espaços a serem absorvidos;
- **vacância**: redução da vacância total projetada de 36,9% no primeiro ano para 5,5% a partir do quinto ano;
- **inadimplência irrecuperável:** redução de 8,0% no primeiro ano para 3,0% a partir do quarto ano;
- **turnover:** 2,0% da ABL de lojas satélites ao ano;
- **descontos sobre receitas de aluguel mínimo**: 13,0% no primeiro ano, reduzindo-se gradualmente até 5,0% a partir do sétimo ano;
- **despesas administrativas e outros:** 2,0% da receita bruta;
- **PIS/COFINS:** 3,65% da receita bruta;
- **FRA – fator de reposição de ativos:** 5,0% ao ano.

O valor justo é particularmente sensível às premissas relacionadas às taxas de desconto e de capitalização, bem como às projeções de ocupação, receitas, inadimplência e despesas operacionais. O laudo apresenta valores entre R$ 48,33 milhões e R$ 39,18 milhões para taxas de desconto entre 9,00% e 12,00% a.a., sendo adotada a taxa de 10,50% a.a. para a avaliação.

Como análise de sensibilidade das principais premissas não observáveis, considerando individualmente a alteração de 1,0 ponto percentual, mantendo-se as demais premissas constantes, o valor justo estimado seria aproximadamente:

Premissa	Cenário	Valor justo aproximado (R$ milhões)
Taxa de desconto	9,50%	46,63
Taxa de desconto	**10,50% – base**	**43,45**
Taxa de desconto	11,50%	40,54
Taxa de capitalização	9,00%	45,68
Taxa de capitalização	**10,00% – base**	**43,45**
Taxa de capitalização	11,00%	41,63

A análise de sensibilidade evidencia que, mantidas as demais premissas constantes, a redução das taxas de desconto ou de capitalização resulta em aumento do valor justo, enquanto o aumento dessas taxas resulta em redução do valor justo. A sensibilidade à taxa de desconto decorre diretamente dos cenários apresentados no laudo. A sensibilidade à taxa de capitalização foi calculada a partir do fluxo terminal utilizado na avaliação, mantendo-se as demais premissas constantes. O laudo considera fluxo de caixa de 10 anos e perpetuidade calculada à taxa de capitalização de 10,00% no décimo ano.

b) Movimentação com propriedade para investimento (imóveis acabados)

Apresentamos abaixo as movimentações com propriedades para investimento (imóveis acabados), ocorridas nos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo) e de 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades):

Descrição	31/12/2025	Saldo reapesentado em 30/06/2025
Saldo inicial	**60.275**	**60.275**
Ajuste ao valor justo	(16.825)	-
Saldo final	**43.450**	**60.275**

7.1. Contas a pagar por aquisição de CRIs

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS – 10 de dezembro de 2021

CLOTHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. – cedente
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. – cessionária ou securitizadora

A Cedente atua no setor de shoppings centers e tem por objeto social o desenvolvimento de diversas atividades, dentre elas, a compra e venda de imóveis próprios ou de terceiros, a incorporação de imóveis, a realização e a administração de empreendimentos imobiliários por conta própria, a locação de imóveis próprios ou de terceiros e a administração de shoppings centers.

Valor da Cessão: Pela aquisição da dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Securitizadora pagará à Cedente o valor total de R$ 23.000 (vinte e três milhões de reais) (“Cessão” e “Valor da Cessão”, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2025, foram amortizados o montante de R$ 457 a título de amortização de CRI.

Movimentação

Saldo inicial	**25.352**
Amortização de juros	(243)
Amortização principal	(214)
Apropriação negativa de juros	734
Saldo final	**25.629**

8. Riscos

Fatores de risco

O investimento no Fundo está sujeito aos seguintes fatores de risco, conforme consta em seu Regulamento:

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos Convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Risco resultante do impacto de pandemia mundial

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, 39 o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliário e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, 40 isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Alvo e/ou os Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco quanto à Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão investidos em Ativos Alvo, observado o disposto na política de investimento descrita neste Regulamento, que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pela Administradora e pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo

A propriedade de cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos Alvo subjacentes às cotas. Dessa forma, os cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, o patrimônio próprio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI.

Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos relacionados à responsabilidade dos Cotistas.

Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos Cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo na hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei 8.668, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, a isenção de IR não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento).

Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas do Fundo. O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso II do artigo 21, do Anexo Normativo III da Resolução 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses

Existe a possibilidade de aquisição pelo Fundo, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 21, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução 175, de Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da Administradora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade.

Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas.

Além disso, a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros FIIs e/ou em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração.

Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6 (seis mil reais) e R$60.000 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Risco de discricionariedade de investimento

O Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora, sempre em conjunto com a Consultora e a Administradora, na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores).

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

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, a Administradora 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 Relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Demais Riscos:

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

9. Emissão, Resgate e Amortização de Cotas

a) Emissão de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Nos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo), houve emissão de 841,318936 cotas no monante de R$ 800 e de 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 houve emissão de 38.447,109293 cotas no montante de R$ 38.417.

b) Resgate de cotas

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo), e de 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

Nos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo), e de 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 não houve amortização de cotas.

10. Taxa de administração

Pelos serviços de administração será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente a 0,25% sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R$ 11 (onze mil reais).

Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à Gestora uma Taxa de Gestão observado um valor mínimo mensal de R$10 (dez mil reais). Todos os impostos diretos incidentes sobre a Taxa de Gestão serão acrescidos aos valores a serem pagos pela Classe, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início da Classe. O cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias. O primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão deverá englobar, além do mês de referência, a remuneração relativa aos meses decorridos desde a data de registro da Classe junto à CVM, independentemente da data de subscrição de Cotas por parte dos Cotistas .

Nos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo) foi apropriado o montante de R$ 67 a título de taxa de administração, e de 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, foi apropriado o montante de R$ 123 a título de taxa de administração.

Nos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo), foi apropriado o montante de 60 a título de taxa de gestão, e de 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, foi apropriado o montante de R$ 113 a título de taxa de gestão.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

11. Custódia dos títulos da carteira

O Fundo contratou a Administradora, para prestar os serviços de custódia qualificada do Fundo.

As Cotas do Fundo estão custodiadas junto a Administradora ou em terceiros por ele contratado.

12. Serviços contratados pelo Fundo

- Gestão: CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.
- Custódia, controladoria, distribuição e escrituração de Cotas: CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial, Administradora.

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos do Fundo referente aos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo), e 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, são os seguintes:

	Período de 01/07/2025 a 31/12/2025	Encargos % s/ PL	Período de 24/07/2024 a 30/06/2025	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**33.791**		**19.900**	
Despesas	**(2.283)**	**6,76%**	**(1.649)**	**11,60%**
Taxa de administração	(67)	0,20%	(123)	0,62%
Taxa de fiscalização - CVM	(17)	0,05%	(15)	0,08%
Taxa de custódia	(6)	0,02%	(11)	0,06%
Taxa de gestão	(60)	0,18%	(113)	0,57%
Despesa com seguro	-	0,00%	(62)	0,31%
Consultoria jurídica	(72)	0,21%	(198)	0,99%
Despesas de prestação de serviços	(1.800)	5,33%	(1.069)	5,37%
Despesas de serviços do sistema financeiro	(7)	0,02%	(5)	0,03%
Despesas com cartório	(2)	0,01%	-	0,00%
Despesas com serviços paralegais	(150)	0,44%	-	0,00%
Demandas judiciais	(25)	0,07%	-	0,00%
Despesas tributárias	(73)	0,22%	(21)	0,11%
Outras despesas	(4)	0,01%	(32)	0,16%

14. Rentabilidade do Fundo

A evolução demonstrada abaixo referente aos períodos de 27 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, e 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo), estão assim demonstrada:

Data	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade
Período de 27/07/2024 a 30/06/2025	19.900	977,113022	(2,29)
Período de 01/07/2025 a 31/12/2025	33.791	477,634672	(51,12)

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

15. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. A Administradora deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

A Administradora da Classe é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Descrição	Período de 01/07/2025 a 31/12/2025	Saldo reapresentado Período de 24/07/2024 a 30/06/2025
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**(19.968)**	**(850)**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	18.694	-
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	31	163
Despesas não registradas por competências, mas transitadas pelo caixa	-	(5)
Despesas registradas por competência em períodos anteriores	(163)	-
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**(1.406)**	**(692)**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-	-
Resultado distribuído	-	-
% distribuído	-	-

No Período de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data base do Fundo), o Fundo apurou um prejuízo líquido de R$ 19.968 (regime de competência). Após os ajustes das parcelas que não envolvem o efetivo fluxo de caixa (tais como ajustes a valor justo de propriedades e provisões operacionais), o resultado financeiro líquido permaneceu negativo.

Consequentemente, em virtude da inexistência de lucro líquido distribuível no período e da existência de prejuízos acumulados, a Administração informa a impossibilidade de distribuição de rendimentos referente ao referido exercício. Os prejuízos apurados serão mantidos em conta de 'Prejuízos Acumulados' no Patrimônio Líquido para posterior absorção por lucros futuros, observadas as normas contábeis e regulatórias aplicáveis.

16. Transações com partes relacionadas

Nos períodos de 01 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 (nova data-base do fundo), e de 27 de julho de 2024 (Data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo envolvendo partes relacionadas, conforme quadros abaixo:

a) Taxa de administração e gestão:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 01/07/2025 a 31/12/2025				
Taxa de administração	11	(67)	CBSF DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	10	(60)	CBSF Trust Adm de Recursos Ltda.	Gestora
	21	**(127)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 24/07/2024 a 30/06/2025				
Taxa de administração	77	(123)	CBSF DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	73	(113)	CBSF Trust Adm de Recursos Ltda.	Gestora
	150	**(236)**		

b) Saldo em conta corrente junto ao administrador:

Transações	31/12/2025	30/06/2025
Saldo em conta - Junto ao administrador	76	1.210

c) Aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos:

Transações	31/12/2025	30/06/2025
Cotas de fundos administrados pelo administrador	508	-
Resultado com cotas de fundos	10	1

17. Legislação Tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

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.

18. Demandas Judiciais

Não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. Demonstrativo do Valor Justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 das seguintes hierarquias 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 pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem 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 estiver baseada 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.

20. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 7:

		31/12/2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Títulos e valores mobiliários	5	-	508	-
Propriedade para investimento	7	-	-	43.450

		Saldo reapresentado em 30/06/2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	7	-	-	60.275

21. Gestão de Risco de Liquidez e Suporte Financeiro

21.1. Contexto de Liquidez

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresenta disponibilidades de caixa no montante de R$ 101 mil, face a obrigações com prestadores de serviços e encargos operacionais que totalizam R$ 1.722 mil (conforme demonstrado na Demonstração do Resultado). Esse cenário de baixa liquidez decorre da concentração de ativos em propriedades imobiliárias com ciclos de maturação de longo prazo e da atual fase operacional do empreendimento Shopping Alegria.

21.2. Plano de Mitigação e Honra de Obrigações

Para garantir a manutenção de suas atividades e o cumprimento das obrigações de curto prazo, Administração e a Gestora monitoram o fluxo de caixa projetado, considerando as seguintes alternativas de capitalização:

Aportes de Cotistas: Dado que o Fundo é constituído sob o regime de responsabilidade ilimitada, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais para cobertura de passivos e manutenção do patrimônio líquido, caso as receitas operacionais não sejam suficientes;

Alienação de Ativos: O Fundo avalia a desmobilização de ativos não estratégicos ou parcelas de imóveis para geração de caixa imediato;

Novas Emissões: Existe a possibilidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre novas emissões de cotas destinadas ao reforço do capital de giro.

21.3. Risco de Continuidade

A capacidade do Fundo de honrar seus compromissos e manter a continuidade operacional está estritamente vinculada ao sucesso das medidas de capitalização mencionadas ou à melhora no fluxo de recebíveis imobiliários. A ausência de liquidez imediata, caso não mitigada, pode ensejar a necessidade de renegociação de prazos com credores ou a liquidação forçada de ativos para quitação de dívidas.

22. Outros serviços prestados pelo Auditor Independente

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria externa relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras 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.

23. Política de divulgação das informações

A Administradora e o Custodiante devem prestar todas as informações obrigatórias e periódicas previstas no regulamento e/ou na regulamentação pertinente, conforme aplicável, na forma e dentro dos prazos estabelecidos no regulamento e/ou na regulamentação pertinente.

A Administradora divulga, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões do cotista quanto à permanência no Fundo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de cotas.

A Administradora deve colocar as demonstrações financeiras do Fundo à disposição de quaisquer interessados que as solicitarem em sua sede social, observados os seguintes prazos máximos: (i) 15 dias após o encerramento do período a que se referirem, em se tratando de demonstrações financeiraas mensais; e (ii) 90 dias após o encerramento do exercício social, em se tratando de demonstrações financeiras anuais.

24. Deliberações em assembleia

Em Assembleia geral de cotistas realizada em 06 de julho de 2026 foi aprovado os seguintes assuntos:

a substituição da Gestora CBSF TRUST ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA., atual denominação da Reag Administradora de Recursos Ltda., pela ARANDU GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (“Nova Gestora”), para o exercício da gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a qual produzirá efeitos a partir abertura de 15 de julho de 2026 (“Data de Transferência”);

a substituição da Administradora, acima qualificada, como (a) administrador fiduciário; (b) custodiante; (c) escriturador; (d) prestador dos serviços de controladoria e tesouraria dos ativos integrantes da carteira; e (e) distribuidor das cotas do Fundo , pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. (“Nova Administradora”) , para que este passe a exercer as atividades indicadas nos itens “(a)”, a “(e)”, a qual produzirá efeitos a partir da Data de Transferência, definida acima;

a alteração da remuneração dos prestadores de serviços essenciais, para constar da seguinte forma no CAPÍTULO VII – TAXAS do Regulamento do Fundo: “7.1. Pelos serviços de administração será devida pela Classe à ADMINISTRADORA uma Taxa de Administração, correspondente ao valor fixo de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais). 7.2. Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à GESTORA uma Taxa de Gestão, correspondente ao valor fixo de R$100,00 (cem reais)”

25. Eventos Subsequentes

Em 15 de janeiro de 2026, o Presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), no uso das atribuições da lei e através do comunicado nº 44.538, comunica a decretação da liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A., CNPJ 34.829.992/0001-86 (Ato do presidente do Banco Central do Brasil nº 1.375/2026). Fica nomeada liquidante, com amplos poderes de administração e liquidação, a APS Serviços Especializados de Apoio Administrativo Ltda., CNPJ 46.033.690/0001-86, tendo como responsável técnico Antonio Pereira de Souza. Registre-se, por oportuno, que nos termos da regulamentação aplicável, o patrimônio do Fundo é segregado do patrimônio da administradora.

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial
Administradora

Antonio Pereira de Souza	**Alan Venturini Souza**
Liquidante	Contador CRC 1SP-302045/O-3