N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 43.101.312/0001-02

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

DATA BASE

30/06/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado do exercício	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

MEIRINGEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.
Em Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

AUSÊNCIA DE REPRESENTAÇÃO

Conforme descrito na Nota Explicativa no 25, em 15 de janeiro de 2026 foi decretada, por meio do Ato do Presidente do Banco Central do Brasil no 1.375, a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, então administradora do Fundo. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso às Representações Formais da Administração e dos responsáveis pela governança, conforme requerido pela NBC TA 580 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Como consequência dessa limitação no alcance dos nossos trabalhos, não nos foi possível, ainda que por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre assuntos relevantes relacionados às demonstrações financeiras, incluindo, mas não se limitando: (i) à eventual existência de ativos e passivos não registrados; (ii) ao cumprimento, pela Administração e pelos responsáveis pela governança, de suas responsabilidades quanto à elaboração, apresentação adequada e integridade das demonstrações financeiras; e (iii) à confirmação de que todas as informações e explicações relevantes e necessárias à execução dos trabalhos de auditoria tenham sido integralmente disponibilizadas.

SALDOS INICIAIS

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi emitido em 23 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em razão do seguinte assunto: "*Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2024 o Fundo apresentava participação na Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R$ 67.554 mil, representando 98,12% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Até o final de nossos trabalhos, não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da referida companhia, tampouco recebemos laudo de avaliação patrimonial para atualização da carteira a valores de mercado. Dessa forma, não nos foi possível concluir sobre os saldos apresentados em 30 de junho de 2024.*" Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 5, os saldos do exercício findo em 30 de junho de 2024 foram reapresentados e até a emissão desse

relatório de auditoria não nos foram disponibilizadas evidências de auditoria nos permitisse concluir sobre os ajustes realizados e não obtivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores anteriores para fins de revisão dos saldos iniciais. Como consequência dos assuntos mencionados, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados em 30 de junho de 2024 conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.

COMPANHIA INVESTIDA

Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía investimento na Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R$ 376.334 mil, representando 101,24% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não obtivemos acesso às demonstrações financeiras, ao livro de ações, nem ao laudo de avaliação da companhia investida. Nesse contexto, não nos foi possível realizar procedimentos alternativos de auditoria que permitissem obter evidência sobre a propriedade e o saldo do investimento registrado em 30 de junho de 2025, bem como sobre seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.

OUTROS VALORES A RECEBER

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía registrado na rubrica "Outros valores a receber" o montante de R$ 5.135 mil, cujo saldo representa 1,38% do patrimônio líquido. Até a emissão deste relatório, não recebemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para validação da natureza e adequação deste saldo. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre sua adequação, nem sobre a necessidade de ajustes e de seus impactos no ativo, resultado e patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2025.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Blumenau - SC, 28 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) – CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2024 REAPRESENTADO	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**376.356**	**101,25**	**348.187**	**100,46**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**1**	**-**	**86**	**0,02**
Disponibilidades		1	-	86	0,02
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**6**	**376.334**	**101,24**	**348.081**	**100,43**
Ações de companhias fechadas		376.334	101,24	348.081	100,43
Outros valores e bens		**21**	**0,01**	**20**	**0,01**
Despesas antecipadas		21	0,01	20	0,01
Não Circulante		**5.135**	**1,38**	**5.135**	**1,48**
Outros valores e bens	**7**	**5.135**	**1,38**	**5.135**	**1,48**
Outros valores a receber		5.135	1,38	5.135	1,48
Total do ativo		**381.491**	**102,63**	**353.322**	**101,94**
Passivo					
Circulante		**7.205**	**1,93**	**6.718**	**0,88**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**7.205**	**1,93**	**6.718**	**0,88**
Taxa de consultoria		240	0,06	220	0,06
Taxa de gestão (*)	**22**	6.389	1,72	2.813	0,81
Taxa de administração (*)	**22**	227	0,06	13	-
Outros valores a pagar		349	0,09	26	0,01
Passivos financeiros de natureza imobiliária		**2.568**	**0,70**	**3.646**	**1,06**
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	**6**	2.568	0,70	3.646	1,06
Patrimônio líquido	**10**	**371.718**	**100,00**	**346.604**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**381.491**	**102,63**	**353.322**	**101,94**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) – CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	30/06/2025	30/06/2024 REAPRESENTADO
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**1**	**5**
Resultado de títulos de renda fixa		1	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		-	5
Demais despesas	**16**	**(4.634)**	**(3.806)**
Taxa de gestão	**15**	(3.971)	(3.263)
Consultoria		(20)	(268)
Taxa de administração	**15**	(351)	(167)
Auditoria e serviços de avaliação		(97)	(55)
Outras despesas administrativas		(111)	(25)
Taxa de fiscalização CVM		(66)	(24)
Despesas do sistema financeiro		(18)	(2)
Despesas tributárias		-	(2)
Resultado líquido no exercício		**(4.633)**	**(3.801)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) – CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023 (REAPRESENTADO)		**24.530**	**278.748**	**303.278**
Integralização de cotas	**10**	47.127		**47.127**
Resultado líquido do exercício		-	(3.801)	**(3.801)**
Em 30 de junho de 2024 (REAPRESENTADO)		**71.657**	**274.947**	**346.604**
Integralização de cotas	**10**	29.747		**29.747**
Resultado líquido do exercício		-	(4.633)	**(4.633)**
Em 30 de junho de 2025		**101.404**	**270.314**	**371.718**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.101.312/0001-02

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) – CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(-) Compra de renda fixa - títulos públicos		(167)	-
(+) Venda de renda fixa - títulos públicos		169	-
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento		-	5
(-) Pagamento de taxa de gestão		(395)	(468)
(-) Pagamento de taxa de administração		(150)	(167)
(-) Pagamento de auditoria e serviços de avaliação		(97)	(55)
(-) Pagamento de consultoria		-	(48)
(-) Demais pagamentos		(116)	(23)
(-) Pagamento de taxa CVM		(26)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(782)**	**(768)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de investimentos imobiliários	**6**	(29.050)	(46.273)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(29.050)**	**(46.273)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	**10**	29.747	47.127
Caixa líquido das atividades de financiamento		**29.747**	**47.127**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(85)**	**86**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**4**	86	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	1	86
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(85)**	**86**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. Contexto operacional

O Meiringen Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 22 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 23 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) locação, arrendamento, ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos ativos imobiliários; (ii) na aquisição dos imóveis; (iii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iv) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da B6 Gestora de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis 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 Comissão de Valores Mobiliários.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos

inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

		2025	2024
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	1	86

5. Reapresentação das Demonstrações Financeiras

5.1. Contexto e Natureza da Reapresentação

Durante o exercício de 2025, a Companhia identificou um erro material retrospectivo relacionado a empresa investida Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. que teve o valor justo avaliado por laudo emitido por avaliadora independente.

O erro consistiu em a não contabilização do ajuste a valor justo referente ao laudo de avaliação. Como consequência, os saldos do Ativo e Patrimônio Líquido de 2024 e 2023 estavam subavaliados.

Em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro), as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão sendo reapresentadas para fins comparativos.

5.2. Impacto nas Demonstrações Financeiras

Os efeitos das retificações nos saldos patrimoniais em 30 de junho de 2024 estão demonstrados a seguir:

Conta Patrimonial	Saldo Original (2024)	Ajuste Contábil	Saldo Reapresentado (2024)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	R$ 67.554	R$ 280.527	R$ 348.081
Total do Patrimônio Líquido	**R$ 68.849**	**R$ 277.755**	**R$ 348.081**

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo detém participação em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado abaixo:

	2025		2024 (reapresentado)	
Ações de companhias fechadas	**Quantidade**	**Valor Justo**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A.	95.808.313	376.334	67.554.177	348.081

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

Descrição	2025	2024(reapresentado)
Saldo inicial	**348.081**	**22.555**
Aquisição de ações	22.555	45.000
Ajuste a valor justo	-	280.526
Saldo Final	**376.334**	**348.081**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 2.568 (R$ 3.646 em 2024) a integralizar na companhia investida, decorrente do aumento de capital.

a) Características da companhia investida

A Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. (anteriormente denominada América 70 Empreendimentos e Participações S.A.) possui como objeto social "(i) participação no capital de outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no país ou no exterior ("holding"); (ii) incorporação de empreendimentos imobiliários; (iii) compra e venda de imóvel próprio; e (iv) consultoria em intermediações imobiliárias".

Em Assembleia Geral Extraordinária da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A. (antes América 70 Empreendimentos e Participações S.A.) realizada em 21 de julho de 2022, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

(i) Integralizar neste ato, o capital subscrito de R$ 300,00 (trezentos reais), em moeda corrente nacional, passando o mesmo estar totalmente subscrito e integralizado, no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) e ato seguinte, aprovar o aumento do capital social da Companhia, por subscrição de ações no valor de R$ 17.553.677,00 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete reais), mediante a emissão de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) novas ações ordinárias nominativas e sem valo nominal, ao preço de R$1,00 (um real) por ação, a serem integralizadas mediante a conferência de imóveis do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária da América 70 Empreendimentos e Participações S.A. realizada em 02 de setembro de 2022, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

(i) Integralizar o capital subscrito de R$ 300,00 (trezentos reais) em moeda corrente nacional e ato seguinte, aprovar o aumento do capital social da Companhia, por subscrição no valor de R$ 17.553,6770 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete reais), mediante a emissão de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) novas ações ordinárias nominativas e sem valo nominal, ao preço de R$ 1,00 (um real) por ação, a serem integralizadas mediante a conferência de 17.553.677 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e sete) ações da Nayon 70 Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.405.106.0001-03, pelo Fundo; e

(ii) Aprovar a contratação da empresa avaliadora.

Em Assembleia Geral Extraordinária da América 70 Empreendimentos e Participações S.A. realizada em 21 de junho de 2023, por unanimidade de votos, foram aprovadas as seguintes deliberações:

(i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia em R$ 5.000 (cinco milhões de reais), passando de R$ 17.554,1770 (dezessete milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil e cento e setenta e sete reais), para R$ 22.554,1770 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil e cento e setenta e sete reais), mediante a emissão de 5.000.000 (cinco milhões) de novas ações ordinárias nominativas, ao preço de emissão de R$ 1,00 (um real) por ação. As ações ordinárias emitidas no aumento do capital ora aprovado são totalmente subscritas e, neste ato parcialmente integralizadas mediante a conferência de R$ 2.650 (dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais) pelo Fundo, sendo o

valor remanescente de R$ 2.350 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais) a ser integralizados no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de assinatura da ata.

b) Avaliação do valor justo

O imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Horbia Partners Consultoria, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CREA – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo. LAP 0193 00 2021, emitido em 8 de novembro de 2024.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada a ter-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Entendemos que preferencialmente deve-se buscar a fundamentação dos valores pelo "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", através do cálculo de inferência estatística, entretanto, devido às características do imóvel "empreendimento de uso residencial" não conseguimos identificar uma quantidade mínima de amostras em oferta e ou transacionadas que nos permitam adotar esse método.

Assim diante das amostras coletadas no mercado, encaminhamos uma pesquisa pelo método de fatores para a definição da parcela do valor de venda a ser adotado como premissa de venda do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

No caso de o ativo analisado apresentar contratos de locação vigentes, arbitraremos os valores pelo método comparativo para utilização pós vencimentos dos contratos.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a Administradora alterou o valor justo do ativo, com base na avaliação econômico-financeira elaborada pela Horbia Fair Opinion.

7. Outros valores e bens

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo possui direitos no montante de R$ 5.135, decorrentes das 1ª, 2ª e 3ª Opções de Compras, firmadas entre o Fundo e a Cosbat Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 17 de agosto de 2021, efetivada em 29 de março de 2022, para aquisição de 3 imóveis descritos abaixo:

a. 1ª Opção de Compra: R$ 1.801
Direitos inerentes ao contrato de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R$2.565, da metade de uma área de terreno do imóvel de matrícula nº 11.221, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Felinto Bastos, de propriedade pessoa identificada no contrato. (Imóvel 1);

b. 2ª Opção de Compra: R$ 1.801
Direitos inerentes ao contrato de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R$2.565, da outra metade de uma área de terreno do imóvel de matrícula nº 11.221, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Felinto Bastos, de propriedade pessoas identificadas no contrato. (Imóvel 2);

c. 3ª Opção de Compra: R$ 1.533
Detentora de Opção de Compra e Venda de Imóvel, pelo valor de R$ 2.185, do imóvel de matrícula nº 23.734, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA, situado à Rua Professor Lemos de Brigo, nº 184, antigo nº 4, Morro Gavazza, Barra, Salvador – BA, de propriedade pessoas identificadas no contrato. (Imóvel 3).

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

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

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual

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

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

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 371.718, representado por 31.066.794,500287 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$

11,965136 (R$ 346.604 representado por 28.817.050,208959 cotas com valor patrimonial unitário de R$ 12,027743 em 2024).

11. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 10.000, divididos em 10.000.000 (dez milhões) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 cotas, ou seja, de R$ 1.000. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve emissão de 2.249.852,690060 novas cotas pelo montante de R$ 29.747 (3.891.121,542139 novas cotas pelo montante de R$ 47.127 em 2024).

b. Resgate e amortização de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R$)	Rentabilidade do Fundo (%)
30 de junho de 2025	398.774	11,965136	-0,52
30 de junho de 2024	330.423	12,027740	-1,15

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

13. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

14. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela B6 Gestora de Recursos Ltda.

15. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora, uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 12 (doze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 351 (R$ 167 em 2024).

b. Taxa de gestão e performance

Pela prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, é devido ao Gestor uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15 (quinze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA.

A taxa de gestão é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, antecipadamente, no 1º (primeiro) dia útil de cada mês de referência.

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 3.971 (R$ 3.263 em 2024).

16. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

PL Médio 2025	**398.774**			
	2025		**2024**	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de gestão	3.971	1,00	3.263	0,99
Consultoria	20	0,01	268	0,08
Taxa de administração	351	0,09	167	0,05
Auditoria e serviços de avaliação	97	0,02	55	0,02
Outras despesas administrativas	111	0,03	25	0,01
Taxa de fiscalização CVM	66	0,02	24	0,01
Despesas do sistema financeiro	18	-	2	-
Despesas tributárias	-	-	2	-
Despesas com condomínio	-	-	-	-
Total	**4.634**	**1,17**	**3.806**	**1,16**

17. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

19. 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 3:

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ações de companhias fechadas	5	-	-	376.334

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ações de companhias fechadas	5	-	-	348.081

20. 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.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

21. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

22. Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Exercício/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
30 de junho de 2025				
Taxa de administração	227	351	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	6.389	3.971	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
30 de junho de 2024				
Taxa de administração	13	167	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	2.813	3.263	B6 Gestora de Recursos Ltda.	Gestora

23. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 que requeressem divulgação nestas demonstrações financeiras.

24. Eventos subsequentes

Ata da assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 17 de julho de 2025 deliberou sobre:

(i) a alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, com a consequente alteração dos itens 7.1 e 7.2 do Anexo I do Regulamento, os quais passarão a viger com a seguinte redação:

"7.1. A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração de valor equivalente a R$ 22.000,00 (Vinte e Dois Mil Reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data de 01/08/2025, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período."

"7.2. A GESTORA receberá, a título de remuneração, nos termos do Contrato de Gestão o valor equivalente a R$ 65.000,00 (Sessenta e Cinco Mil Reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data de 01/08/2025, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA ("Taxa de Gestão")."

Os Cotistas, por unanimidade, aprovam a alteração da denominação do Fundo e de sua respectiva Classe, nos termos constante no item (i) acima.

As deliberações aprovadas na presente Assembleia, terão vigência a partir da abertura do dia 18 de julho de 2025.

Ata da assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 03 de março de 2026 deliberou sobre:

(i) a destituição da Administradora em Liquidação Extrajudicial e da Atual Gestora do exercício das funções de administração fiduciária, distribuição, controladoria, tesouraria, escrituração, custódia e gestão da carteira de ativos do Fundo ("Serviços Essenciais"), nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM nº 175;

(ii) a eleição e contratação da Nova Administradora, como nova administradora fiduciária, distribuidora, controladora, tesoureira, escrituradora e custodiante do Fundo, definindo a data de eficácia da substituição e os parâmetros operacionais de transição, caso aprovada;

(iii) a eleição e contratação da Nova Gestora, como nova gestora da carteira de ativos do Fundo, definindo a data de eficácia da substituição e os parâmetros operacionais de transição, caso aprovada;

(iv) deliberar sobre as alterações e consolidação do Regulamento do Fundo, de modo a refletir a substituição da Administradora Liquidada Extrajudicialmente e da Atual Gestora, a e demais ajustes formais necessários; e

(v) autorizar a prática, pela Nova Administradora e pela Gestora, de todos os atos necessários à plena implementação das deliberações aprovadas nesta Assembleia.

25. Outros assuntos

Destacamos que em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A,) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74.

A liquidação extrajudicial é executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior.

Anteriormente ao decreto de liquidação extrajudicial, a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. era representada pelo diretor estatutário, responsável pela Administração Fiduciária, conforme ata de assembleia geral extraordinária, datada de 16 de setembro de 2024, registrada em 02 de dezembro de 2024, sob nº 439.905/242, o qual não pode assinar a carta de responsabilidade referentes às demonstrações contábeis do Fundo, por força do Art. 50 da Lei nº 6.024/74.

Marcos Ferreira Costa
Diretor responsável

Alan Venturini Souza
Contador CRC 1SP-302045/O-3
***