Demonstrações Contábeis

REAG AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.375.550/0001-63

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação)

Em 31 de dezembro de 2025
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

REAG AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.375.550/0001-63
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação) - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço patrimonial 6
Demonstração do resultado 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto 9
Notas explicativas às demonstrações contábeis 10

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
REAG AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação)
CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis **do Reag Auction Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.
Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito no item 2, bem como, pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos nos itens 1 e 3, da seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Reag Auction Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho das suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalvas

Fundos investidos sem demonstrações contábeis auditadas

1) Em 31 de dezembro de 2025, conforme mencionado nas Nota Explicativa nº 5, o Fundo apresenta investimentos no montante de R$ 1.501 mil (representando 13,57% do patrimônio líquido) nos fundos **Altiora Fundo de Investimento Financeiro Multimercado Crédito Privado** e **Fundo Reag Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado** ("Fundos investidos"). Até a emissão deste relatório de auditoria, não recebemos as demonstrações contábeis auditadas de 31 de dezembro de 2025, dos respectivos Fundos investidos. Apesar de realizarmos determinados procedimentos de auditoria, ficamos impossibilitados de avaliar a existência de possíveis distorções sobre os registros contábeis dos Fundos Investidos, os quais, se existentes, afetariam os valores das cotas e consequentemente os saldos dos investimentos do Fundo.

Falta de contabilização no resultado de imóveis vendidos

2) Foram vendidos quatro imóveis durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, cujo resultado de alguns deles não transitou pela demonstração do resultado. Dessa forma, o aludido resultado e o patrimônio líquido estão contabilizados a maior em R$ 459 mil.

Imóvel não registrado em nome do fundo

3) O investimento no imóvel matrícula nº 169.199, referente ao apartamento nº 51, do Edifício Residencial Zani, na Cidade da Praia Grande – SP, registrado pelo valor contábil de R$ 254 mil, não estava, em 31 de dezembro de 2025, registrado em nome do fundo.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 dezembro de 2025. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Outros investimentos

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 91,26% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para venda e valores a receber das propriedades vendidas. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para venda fornecidos pela Administração do Fundo; (ii) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor contabilizado das propriedades para venda, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) realizamos análise das matrículas e/ou outras documentações comprobatórias para teste de existência. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, exceto pelo efeito do assunto descrito no item 2, bem como, do possível efeito do assunto descrito no item 3, da seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas, consideramos aceitável a existência dos ativos, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Cotas de fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 15,24% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimento ("Fundos Investidos"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor das cotas dos Fundos Investidos divulgadas pelos seus respectivos administradores. Esses fundos investem substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo negociados e para os quais há preços cotados ou indexadores/ parâmetros observáveis no mercado. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) recalculamos a valorização das aplicações nos Fundos Investidos, com base no valor das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores; (ii) Avaliamos a razoabilidade da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio da comparação do resultado obtido pela sua variação da cota com o resultado esperado das variações das cotas dos Fundos Investidos; e (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descritos no item 1, da seção intitulada "Base para opinião com ressalvas", consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 7; (ii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações contábeis através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 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 é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de 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.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.
São Paulo, 27 de abril de 2026.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

REAG AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.375.550/0001-63
Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Mercado / realização	**% sobre o PL**	**Mercado / realização**	**% sobre o PL**
Ativo				
Circulante	**6**	**0,05**	**171**	**0,99**
Disponibilidade	**6**	**0,05**	**171**	**0,99**
Banco conta movimento	6	0,05	171	0,99
Titulos e Valores Mobiliários	**1.685**	**15,24**	**257**	**1,48**
Cotas de fundos de investimento	**1.501**	**13,57**	**257**	**1,48**
Cotas de fundo multimercado	1.501	13,57	257	1,48
Cotas de fundos de renda fixa	**184**	**1,66**	**0**	**-**
Cotas de fundo renda fixa	184	1,66	0	-
Outros investimentos	**10.093**	**91,26**	**19.872**	**114,52**
Propriedades para Venda	4.723	42,70	14.142	81,50
A receber venda de imóvel	5.370	48,55	5.730	33,02
Total do ativo	**11.784**	**106,55**	**20.300**	**116,99**
Passivo				
Circulante	**724**	**6,55**	**2.948**	**16,99**
Taxa de administração	48	0,43	2.846	16,40
Taxa de Gestão	5	0,05	-	-
Taxa de consultoria	228	2,06	19	0,11
Taxa de custódia	19	0,17	19	0,11
Auditoria	11	0,10	11	0,06
Comissão Assessoria	390	3,53	-	-
Outros valores a pagar	23	0,21	-	-
		-	-	-
Total do passivo	**724**	**6,55**	**2.948**	**16,99**
Patrimônio líquido	**11.060**	**100,00**	**17.352**	**100,00**
Pessoas físicas	-	-	66.372	382,50
Pessoas jurídicas	67.271	608,24	65.664	378,42
Lucros ou prejuízos acumulados	15.229	137,69	22.420	129,21
(-) Distribuição de lucros	(71.440)	(645,93)	(71.440)	(411,71)
Total do passivo e patrimônio líquido	**11.784**	**106,55**	**20.300**	**116,99**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.375.550/0001-63
Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para Investimento	**1.379**	**33.769**
Receita com imóveis	5.637	33.769
Valorização/Desvalorização imóveis	(4.258)	-
Despesas com Manutenção e Conservação	**(1.783)**	**(1.454)**
Despesas de condomínio	(816)	(488)
Conservação de Imóveis	(967)	(966)
Outros Ativos Financeiros		
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo	**104**	**47**
Cotas de fundo de investimentos multimercado	(5)	15
Cotas de fundos de renda fixa	109	32
Outras Receitas	**-**	**163**
Outras receitas operacionais	-	163
Demais Despesas	**(1.892)**	**(7.109)**
Consultoria e assessoria especializada	(572)	(1.504)
Taxa de administração	(96)	(198)
Taxa de gestão	(60)	(15)
Taxa de custódia	-	(19)
Consultoria Jurídica	(158)	(1.840)
Consultoria Imobiliária	-	(150)
Taxa de consultoria	(202)	(278)
Taxa de fiscalização CVM	(19)	(9)
Despesa com Advogados	(142)	-
Despesa com Corretagens	-	(195)
Auditoria	(95)	(11)
Impostos	(81)	(960)
Publicidade e Propaganda	(13)	(1.500)
Cartório	(62)	(271)
Outras Despesas administrativas	(392)	(159)
Resultado Líquido do Exercício/Período	**(2.192)**	**25.416**
Quantidade de cotas	1.683.103	1.598.656
Resultado Líquido por cota (em reais)	(1,30)	15,90
Valor patrimonial da cota	6,57	9,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.375.550/0001-63
Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 26 de maio de 2023 (*)	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	31.900	-	**31.900**
Prejuízo do período	-	(2.996)	**(2.996)**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**31.900**	**(2.996)**	**28.904**
Integralização de cotas	34.472	-	**34.472**
Amortização de cotas	-	(47.295)	**(47.295)**
Distribuição de lucros	-	(24.145)	**(24.145)**
Lucro líquido do exercício	-	25.416	**25.416**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**66.372**	**(49.020)**	**17.352**
Integralização de cotas	900	-	**900**
Amortização de cotas	-	(5.000)	**(5.000)**
Lucro líquido do exercício	-	(2.192)	**(2.192)**
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**67.272**	**(56.212)**	**11.060**

(*) Data de inicio das atividades do Fundo

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REAG AUCTION OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 50.375.550/0001-63
Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos de investimento	9.646	47
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(24.222)	(2.937)
Resgate de cotas de fundo de investimento	14.576	3.800
Pagamento de tributos	(344)	(1.104)
Pagamento Auditoria	(20)	-
Pagamentos com serviços de manutenção	(979)	(968)
Pagamento de taxa de administração	(97)	(219)
Pagamento de taxas condominiais	(494)	(488)
Pagamento de despesas juridicas	(133)	(1.840)
Pagamento de prestações de serviços	(164)	(1.470)
Pagamento de taxa de consultoria	(105)	(188)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(10)
Pagamento de taxa de gestão	(60)	-
Pagamento de Consultoria e assessoria especializada	(1)	(2.078)
Demais recebimentos e pagamentos	(2.901)	(142)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(5.305)**	**(7.597)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para venda	(17.111)	(46.129)
Venda de propriedades	26.351	61.920
Devolução de imóveis adquiridos	-	28.575
Caixa líquido das atividades de investimento	**9.240**	**44.366**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de Cotistas	900	34.472
Amortização de Cotistas	(5.000)	(47.295)
Distribuição de Lucros		(24.145)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(4.100)**	**(36.968)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(165)**	**(199)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	171	370
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	6	171
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(165)**	**(199)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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

1. Contexto operacional

O Reag Auction Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 19 de abril de 2023, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 26 de maio de 2023, com prazo de duração indeterminado, nos termos do regulamento do Fundo, da Lei nº 8.668, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 09 de setembro de 2021. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, observado que, decorridos 180 (cento e oitenta) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, as cotas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da referida resolução.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição de ativos imobiliários através da aquisição direta ou via leilão judicial.

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 CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da REAG Gestão de Fundos Imobiliários. (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 pelas Instruções nº 472/08 e nº 516/11 e 517/11 e 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. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 30 de abril de 2026.

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 instrução CVM 516/11.

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 contábeis. Todas as informações contábeis 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. Cotas de fundos de investimento

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 – resultado com cotas de fundos de investimento em renda fixa”.

3.6. 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 delas.

3.7. 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.

3.8. 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:

	31/12/2025		
Aplicações	**Entidade Administradora**	**Liquidez**	**Valor Justo**
Disponibilidades	BMP - Banco Money Plus	Depósito à vista	0
Disponibilidades	Banco Reag	Depósito à vista	6
Total			**6**

	31/12/2024		
Aplicações	**Entidade Administradora**	**Liquidez**	**Valor Justo**
Disponibilidades	BMP - Banco Money Plus	Depósito à vista	**171**

5. Títulos e Valores Mobiliários

a) Cotas de fundos de investimentos

	31/12/2024	31/12/2025
Altiora FIM	-	502
Reag Master FIM	257	999
Reag Referenciado	-	184
Total	**257**	**1.685**

(i) ALTIORA FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO – 61.846.544/0001-63

O Altiora Fundo de Investimento Financeiro Multimercado Crédito Privado (Fundo) foi constituído em 17 de julho de 2025, sob forma de condomínio aberto e iniciou suas atividades em 01 de agosto de 2025 daquele mesmo ano, com prazo indeterminado de duração.

O FUNDO é regido por Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2023 ("Resolução CVM 175").

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 contábeis do Fundo, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não teve relatório emitido até a presente data.

(ii) REAG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO

O Reag Master Fundo de Investimento Financeiro Multimercado (Fundo) foi constituído em 04 de dezembro de 2018, sob forma de condomínio aberto e iniciou suas atividades em 12 de março de 2019, com prazo indeterminado de duração.

O FUNDO é regido por Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2023 ("Resolução CVM 175").

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 contábeis do Reag Master Fim referente ao exercício findo 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes e com relatório emitido em 23 de abril de 2024 com o parecer sem modificação de opinião.

(iii) REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA - 55.897.551/0001-91

O Reag Referenciado DI Cash Ii Fundo de Investimento Renda Fixa (Fundo) foi constituído em 11 de julho de 2024, sob forma de condomínio aberto de natureza especial, e tem público- alvo investidor geral.

O FUNDO é regido por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, de 23 de dezembro de 2023 (“Resolução CVM 175”).

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 contábeis do Reag Cash II FIRFI referente ao exercício findo 30 de junho de 2025 foram auditadas por outros auditores independentes e com relatório emitido em 23 de setembro de 2025 com o parecer sem modificação de opinião.

b) Propriedades para venda

Os imóveis do Fundo estavam representados conforme demonstrado abaixo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a preço de custo acrescido de despesas necessárias para a aquisição:

Imóvel	Estágio	31/12/2025 Valor de Custo
Apto 81 edifício Barão do Café	Acabado	1.902
Apto 11 Barão do Café	Acabado	1.200
APTO Alto de Piracicaba	Acabado	717
Edifício Le Lac	Acabado	650
APTO PRAIA GRANDE	Acabado	254
Total		**4.723**

Imóvel	Estágio	31/12/2024 Valor de Custo
ALPHA 11	Acabado	6.600
Apto 81 Edifício Barão do Café	Acabado	1.902
Casa Residencial 11 - Jundiaí	Acabado	1.680
Apto 11 Edifício Barão do Café	Acabado	1.200
YOU PINHEIROS – CW	Acabado	1.150
Apto Duplex Alto de Piracicaba	Acabado	706
Edifício Le L	Acabado	650
APTO PRAIA GRANDE	Acabado	254
Total		**14.142**

As movimentações ocorridas no período de 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão apresentadas a seguir:

Descrição	31/12/2025
Saldo inicial	**14.142**
Compras de imóveis	-
Vendas de imóveis	(5.637)
Ajustes carteira de imóveis	8.505
Saldo Final	**4.723**

Descrição	31/12/2024
Saldo inicial	**33.214**
Compras de imóveis	46.129
Vendas de imóveis	(61.920)
Ajustes carteira de imóveis	(3.281)
Saldo Final	**14.142**

a) Características das propriedades para investimento

- **Apartamento Alto de Piracicaba**
  Endereço: Rua Dom Pedro I 2025 Condomínio Edifício Dom Pedro I, Piracicaba - SP
  Metragem: Apartamento de 261,72 metros quadrados de área privativa
  Características: Apartamento duplex localizado no 14º e 15º andares, de nº 151, com direito de uso de uma vaga de garagem coberta, individual de nº13 localizada no 2º subsolo. Matriculado sob nº 105.680 e 105.691 do 2º cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

- **Edifício Barão Café 11**
  Endereço: Imóvel localizado à Rua Conselheiro Fernandes, Torres, 50 – Edifício Barão do Café, Apartamento 81, Perdizes, Município e Estado de São Paulo.
  Metragem: Apartamento de 69,47 metros quadrados de área total e 123,94 metros quadrados de área privativa

Características: Apartamento localizado no 8º andar, de nº 81, com direito de uso de 4 vagas de garagem no 2º subsolo. Matriculado sob nº 70.173 do 2º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

- **Edifício Barão Café 81**
  Endereço: Imóvel localizado à Rua Conselheiro Fernandes, Torres, 50 – Edifício Barão do Café, Apartamento 81, Perdizes, Município e Estado de São Paulo.
  Metragem: Apartamento de 378,48 metros quadrados de área total e 572,21 metros quadrados de área privativa
  Características: Apartamento localizado no 1º andar, de nº 11, com direito de uso de 4 vagas de garagem no 2º subsolo. Matriculado sob nº 70.150 do 2º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

- **Edifício Le Lac**
  Endereço: Apartamento n º 111 – Duplex, localizado no "Edifício Le Lac", Rua São Daniel, nº 222, vila Rosália, bairros de Vila Galvão.
  Metragem: Com área útil de 287,20 metros quadrados, área comum de 45,64 metros quadrados e 41,82 metros, totalizando área de 374,68 metros quadrados.
  Características: Duplex, com duas vagas de garagem, localizado no Edifício Le Village. Matriculado sob o nº 76.329, 2º cartório de registro de imóveis de Guarulhos, no estado de São Paulo.

- **Apto Praia Grande**
  Endereço: Imóvel localizado no quinto andar ou quinto pavimento tipo do Edifício Residencial Zani, situado na Rua Dr. Ernesto Vergara, nº 308, no Balneário Alvorada.
  Apartamento nº 51, quinto andar, município de cidade de Praia Grande, no estado de São Paulo.
  Metragem: Área útil de 66,9876 metros quadrados, área comum de 29,6049 metros quadrados, área total de 96,5925 metros quadrados.
  Características: Apartamento localizado no 5º andar, número 51. Registrado sob nº 169.199 do Oficial de Registro de Imóveis, da comarca de Praia Grande – SP.

- **You Pinheiros - CW**
  Endereço: Imóvel localizado à Rua Cardeal Arcoverde, 614 – Condomínio You Pinheiros, Apartamento 15, Jardim América, Município e Estado de São Paulo.
  Metragem: Apartamento de 125,70 metros quadrados de área total e 58,99 metros quadrados de área privativa
  Características: Apartamento localizado no 1º andar, de nº 15, com direito de uso de 1 vaga de garagem no subsolo. Matriculado sob nº 101.430 do 13º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

- **Casa Residencial 11**
  Endereço: Imóvel localizado à Alameda Dourado, 768 – Lote 15 – Quadra 33, Alphaville Residencial 11, Município de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo.
  Metragem: Casa de 622 metros quadrados de área total e 522,39 metros quadrados de área privativa
  Características: Casa de alto padrão distribuída em 3 pavimentos, sendo inferior, térreo e

superior matriculado sob nº 6.579 do cartório de Registro de Imóveis de Santana do Parnaíba/SP.

- **ALPHA 11**
  Endereço: Imóvel localizado na Alameda Dourado nº 768, lote de terreno urbano nº 15, da quadra 33 do loteamento denominado "Alphaville Residencial 11", na cidade de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo.
  Metragem: Lote de terreno de 21,30 metros quadrados de frente para a referida alameda, em dois segmentos de 9,53 metros e de 11,77 metros, de quem da rua olha pro imóvel, mede da frente para os fundos 30,00 metros de lado direito. Área construída de 522,39 metros.
  Características: Lote de terreno sob o registro de nº 6.579 do cartório de registro de imóveis da comarca de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo.

b) Classificação e critério adotado na mensuração

De acordo com o Artigo 6º da Instrução CVM nº516/11, o imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo seu valor de custo.

Os imóveis detidos pelo Fundo estão reconhecidos pelo seu valor de custo, que em 31 de dezembro de 2025, apresentava um valor de R$ 4.723.

O preço justo foi determinado pelas avaliações da Horbia Partners Consultoria. Abaixo está demonstrado e comparado ao valor de custo.

		31/12/2025	31/12/2025
Imóvel	**Estágio**	**Valor de Custo**	**Valor Justo**
Apto 81 Edifício Barão do café	Acabado	1.902	3.880
Apto 11 Edifício Barão do Café	Acabado	1.200	3.300
Apto Alto de Piracicaba	Acabado	717	1.370
Edifício Le L	Acabado	650	1.050
Apto. Praia Grande	Acabado	254	323
Total		**4.723**	**9.923**

Laudo de Avaliação e Metodologia Utilizada

Os laudos apresentados foram elaborados pela empresa Horbia Partners Consultoria Ltda. com assinaturas efetuadas em 19 de dezembro de 2025.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A

sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor. Para o Trabalho em questão foi adotado o Método Comparativo para determinar o valor de mercado de locação.

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

Incertezas em relação as premissas adotadas na avaliação

Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – O valor justo obtidos nas avaliações está sujeito a variações e seu resultado pode ser significativamente diferente em caso de alienação ou aluguel desses ativos. O valor justo é obtido através de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é realizado com base em ofertas de imóveis ou aluguéis na região, é realizada uma homogeneização por fatores, que podem não ser totalmente fidedignos e outras métricas utilizadas nos comparativos, como tipo de terreno, localização do imóvel, estado do imóvel, fator de comercialização, etc.

6. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. 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 e/ou das unidades do empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. 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. Considerando que os imóveis se

destinam à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento.

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 Resolução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 180 (cento e oitenta) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM N°30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº 9.779 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 auferidos 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).

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.

Riscos regulatórios: 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 de estresse, pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Outros riscos: O Fundo também pode 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 informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, 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.

8. 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 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 11.060, representado por 1.598.656,0873 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 6,57.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 11.953, representado por 1.598.656,0873 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 9,35.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi objeto de oferta pública de distribuição, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 e no suplemento anexo ao regulamento do Fundo. No âmbito da primeira emissão poderão ser emitidas até 30.000 (trinta mil) cotas, com valor unitário de R$ 1 (um real), no montante total de R$ 30.000 (trinta milhões de reais), considerando que o mínimo de subscrição para funcionamento do Fundo é de 1.000 (mil cotas), no montante total de R$ 1.000 (um milhão de reais).

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos cotistas que representem a maioria das cotas em circulação, nos termos do regulamento do Fundo. O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas. Os cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, que deverá ser exercido em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram subscritas e integralizadas 84.447,33 cotas, totalizando o montante de R$ 900 (novecentos mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram subscritas e integralizadas 1.098.815,21 cotas, totalizando o montante de R$ 34.472 (trinta e quatro milhões e quatrocentos e setenta e dois mil reais).

b. Resgate e amortização de cotas

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

10. 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 no período:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
Em 31 de dezembro de 2023	9.882	57,8271	(94,22)
Em 31 de dezembro de 2024	18.861	9,3535	(6,55)
Em 31 de dezembro de 2025	13.842	6,5713	

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

11. Negociação das cotas

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

12. Custódia e tesouraria

As atividades de custódia, controladoria, escrituração de cotas e tesouraria de cotas são prestadas pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. 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 REAG Gestão de Fundos Imobiliários.

14. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação das atividades de administração e gestão 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 à 2% (dois por cento) calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais), desconsiderando a taxa de estruturação, atualizada anualmente pela variação positiva pelo IBGE -IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

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 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a taxa de administração registrada foi de R$ 96 e a taxa de gestão foi de R$ 60.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de administração registrada foi de R$ 198 e a taxa de gestão foi de R$ 15.

b. Taxa de performance

Será devida Taxa de Performance pelo Fundo sobre o que exceder IPCA + 10% ao ano (com linha d'água), conforme descrito abaixo:

TP = 0,30 x [(Va)-(IC * Vb)]

Onde:

Va é o rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção "IC"), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{n}^{m}$$

Sendo que:
M = Mês referência;
N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de taxa de performance.

IC é a variação do *benchmark* (IPCA + 10% ao ano);
Vb é o somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas, consideradas *por rata temporis* no período de apuração.

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 26 de maio de 2023 (Data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

	31/12/2025	Encargos	% s/ PL
Patrimônio líquido médio	**13.842**		
Despesas	**1.892**		**13,67%**
Consultoria e assessoria especializada	774		5,59%
Taxa de administração	96		0,69%
Taxa de gestão	60		0,43%

Consultoria Jurídica	158	1,14%
Taxa de fiscalização CVM	19	0,14%
Despesa com Advogados	142	1,03%
Auditoria	95	0,69%
Impostos	81	0,59%
Publicidade e Propaganda	13	0,09%
Cartório	62	0,45%
Outras Despesas administrativas	392	2,83%

Encargos	**31/12/2024**	**% sobre o PL médio**
Consultoria e assessoria especializada	1.504	7,97
Taxa de administração	198	1,05
Taxa de gestão	15	0,08
Taxa de custódia	19	0,10
Consultoria jurídica	1.840	9,76
Consultoria imobiliária	150	0,80
Taxa de consultoria	278	1,47
Taxa de fiscalização CVM	10	0,05
Auditoria	11	0,31
Impostos	960	5,09
Propaganda e publicidade	1.500	7,95
Cartório	271	1,44
Outras despesas administrativas	353	1,65
Total	**7.109**	**36,90**

16. 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.

A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, está demonstrada abaixo:

	31/12/2024
Resultado contábil	**25.416**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	-
Resultado ajustado	
Rendimentos a distribuir – 95%	25.416
Rendimentos pagos no exercício/período	24.145
Saldo pendente de distribuição	**-**
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**24.145**
Rendimentos apurados no exercício corrente	-

	26/05/2023 a 31/12/2023
Resultado contábil	**(2.996)**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	(658)
Resultado ajustado	
Rendimentos a distribuir – 95%	-
Rendimentos pagos no exercício/período	-
Saldo pendente de distribuição	**-**
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**-**
Rendimentos apurados no exercício corrente	-

17. 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.

18. 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:

		31/12/2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	4.723

		31/12/2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	14.142

19. 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 contábeis 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 contábeis 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%.

20. 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.

21. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025				
Taxa de administração	48	96	CBSF DTVM S.A. (Reag)	Administradora
Taxa de gestão	5	60	Reag Gestão	Gestora
	53	**156**		

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	48	198	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	5	15	Reag Gestão	Gestora
Total	**53**	**213**		

22. Alterações estatutárias

Em assembleia geral de cotistas realizada na sede da administradora em 07 de abril de 2025, foi deliberado a aprovação sem restrições ou ressalvas as Demonstrações Contábeis e relatórios dos Auditores Independentes com exercício findo em 31 de dezembro de 2024;

Conforme assembleia geral de cotista realizada na sede da administradora em 21 de julho de 2025 retificar e ratificar a redação do item (ii) das deliberações da Ata da Assembleia Geral Especial de Cotistas realizada em 15 de julho de 2025, exclusivamente para corrigir a forma de amortização extraordinária aprovada, eliminando a previsão de redução da quantidade de cotas em circulação que passará a vigorar com a seguinte redação:

(i) "Aprovar que a amortização será realizada de forma proporcional ao valor das cotas detidas pelo cotista, com pagamento para ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que o valor da cota será reduzido proporcionalmente ao montante da amortização extraordinária, sem alteração da quantidade de cotas em circulação da Classe do Fundo;" Docusign Envelope ID: 37B62F29-9EB8-4AA6-8A5B-049B27E23129 Ratificar integralmente as demais deliberações e condições da assembleia anteriormente realizada".

23. Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

24. 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.

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) em liquidação

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