Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

SGON Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 53.251.715/0001-83

(Administrado CBSF Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial)

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025

acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

SGON Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ n° 53.251.715/0001-83

Administrado pela CBSF Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial (anteriormente denominado REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ n° 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3 – 5
Balanços patrimoniais	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10 – 25

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas
SGON Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela CBSF Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial)
São Paulo – SP

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do SGON Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do SGON Fundo de Investimento Imobiliário 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

Investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário com qualificação

Conforme nota explicativa nº 5, às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía cotas do Success Fundo de investimento Imobiliário ("Fundo Investido"), no montante consolidado de R$ 28.746 mil, o equivalente a 99,47% de seu Patrimônio Líquido. A auditoria das demonstrações contábeis do Fundo Investido para a data base de 31 de dezembro de 2025, apresentou relatório de auditoria emitido com abstenção de opinião. Consequentemente, ficamos impossibilitados de assegurar que os saldos registrados estejam livres de distorções relevantes que possam afetar as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Ausência de documentação suporte sobre distribuição de dividendos

Até a emissão dessas demonstrações contábeis não obtivemos evidências suficientes e apropriadas sobre o cálculo da apuração e distribuição de dividendos conforme artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993. Adicionalmente a nota explicativa nº 16 não apresenta o demonstrativo da base de cálculo da distribuição de dividendos aos cotistas ocorrida no exercício. Dessa forma, em razão da limitação no alcance de nossos trabalhos, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que nos permitisse determinar os eventuais ajustes que poderiam ser necessários, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

Processo de investigação e liquidação extrajudicial da Administradora

Conforme nota explicativa nº 24.a às demonstrações financeiras, o Ministério Público Federal e a Polícia Federal, instauram inquérito para investigação e apuração de eventuais irregularidades nos Fundos de Investimentos administrados pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

("Administradora"), em que essas informações são restritas e não tivemos acesso. Em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1.375/26, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da Administradora ocasionando a perda do mandato dos Administradores da Sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74. Encontram-se ainda em andamento processos administrativos instaurados pela Comissão de Valore Mobiliários (CVM), onde até a presente data, não recebemos relatórios e não tivemos acesso a nenhuma conclusão dessa investigação. Nesse contexto não tivemos condições de avaliar os possíveis impactos, dessa investigação, bem como, não podemos assegurar, até a presente data, a existência ou não de efeitos que possam resultar em alterações significativas nessas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, incluindo aspectos relacionados à insuficiência de divulgação nas notas explicativas.

Ausência de Representações Formais da Administradora

Conforme mencionado na nota explicativa nº 23.a, 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 foi possível obter a Carta de Representação Formal da Administração e dos responsáveis pela governança, conforme exigido pela NBC TA 580 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em decorrência dessa limitação no escopo de nossos trabalhos, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes, inclusive por meio da aplicação de procedimentos alternativos, sobre aspectos relevantes relacionados às demonstrações financeiras. Tais aspectos incluem, entre outros: (i) a eventual existência de ativos e passivos não registrados; (ii) o cumprimento, por parte da Administração e dos responsáveis pela governança, de suas responsabilidades quanto à elaboração, apresentação adequada e fidedignidade das demonstrações financeiras; e (iii) a confirmação de que todas as informações e divulgações relevantes e necessárias foram devidamente disponibilizadas para fins de auditoria.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis do Fundo correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, por nós examinadas, cuja opinião emitida em 24 de março de 2025, não continha ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 Investimento 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 Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimentos Imobiliários e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

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.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

Assinado por:
Luiz Carlos Soares da Silva
5560E4A43B5144C...

Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

SGON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.251.715/0001-83

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Notas explicativas	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**28.903**	**100,01**	**27.871**	**100,00**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**154**	**0,53**	**3**	**-**
Cotas de fundos de investimento financeiros		**154**	**0,53**	**3**	**-**
Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa		154	0,53	3	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5 e 17**	**28.746**	**99,47**	**27.868**	**100,00**
Cotas de fundos de investimento imobiliários		**28.746**	**99,47**	**27.868**	**100,00**
Success Fundo de Investimento Imobiliário		28.746	99,47	27.868	100,00
Outros valores e bens		**3**	**0,01**	**-**	**-**
Despesas antecipadas		3	0,01	-	-
Total do ativo		**28.903**	**100,01**	**27.871**	**100,00**
Passivo					
Circulante		**3**	**-**	**3**	**-**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**3**	**-**	**3**	**-**
Taxa de custódia (*)	**20**	1	-	1	-
Taxa de administração (*)	**20**	1	-	1	-
Taxa de gestão (*)	**20**	1	-	1	-
Patrimônio líquido	**8**	**28.900**	**100,00**	**27.868**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**28.903**	**100,00**	**27.871**	**100,00**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

SGON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.251.715/0001-83

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**10**	**-**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		10	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**1.524**	**(3.346)**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	1.087	(3.658)
Recebimento de dividendos		437	312
Demais despesas		**(28)**	**(49)**
Taxa de gestão	**13, 14 e 19**	(15)	(14)
Taxa de administração	**13, 14 e 19**	(12)	(12)
Taxa de custódia	**13, 14 e 19**	(12)	(12)
Auditoria	**14**	(14)	-
Taxa de fiscalização CVM	**14**	(10)	(10)
Outras despesas e receitas administrativas		35	(1)
Resultado líquido no exercício		**1.506**	**(3.395)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

SGON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.251.715/0001-83

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Notas explicativas	Cotas Integralizadas	Distribuição de Rendimentos	Lucros (Prejuizos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**29.561**	**-**	**1.929**	**31.490**
Emissão de cotas	**9**	14	-	-	**14**
Distribuição de rendimentos	**15**	-	(241)	-	**(241)**
Resultado líquido do exercício		-	-	(3.395)	**(3.395)**
Em 31 de dezembro de 2024		**29.575**	**(241)**	**(1.466)**	**27.868**
Distribuição de rendimentos	**15**	-	(474)	-	**(474)**
Resultado líquido do exercício		-	-	1.506	**1.506**
Em 31 de dezembro de 2025		**29.575**	**(715)**	**40**	**28.900**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

SGON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.251.715/0001-83

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	10	(14)
Recebimento de dividendos		658	312
Pagamento de taxa de administração		(12)	(13)
Pagamento de taxa de gestão		(15)	(12)
Taxa de Auditoria		(14)	-
Pagamento de taxa de custódia		(12)	(11)
Pagamento de taxa CVM		(10)	(10)
Pagamento de despesas ou recebimentos diversas		20	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais		**625**	**251**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	**9**	-	14
Distribuição de rendimentos	**15**	(474)	(262)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(474)**	**(248)**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**151**	**3**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**4**	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	154	3
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**151**	**3**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

1. Contexto operacional

O SGON Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 18 de dezembro de 2023, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades naquela mesma data, após a cisão do SGON Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do Fundo e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

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 Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- em Liquidação Extrajudicial (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da CBSF Trust Administradora 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) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 29 de maio de 2026.

b) 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.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

c) 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.

d) 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

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

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

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

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.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

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.

3.7. Fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações interfinanceiras de liquidez com conversibilidade imediata.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

		2025	2024
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	-	-
Cotas de fundos de investimento			
Reag Referenciado DI Cash II F.I.R.F. (i)	Imediata	154	3
Total		**154**	**3**

(i) REAG Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa

O REAG Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa (“REAG DI Cash II FIRF”), CNPJ nº 55.897.551/0001-91, constituído sob a forma de condomínio aberto de natureza especial, tem como público-alvo investidor geral e iniciou suas atividades em 15 de julho de 2024.

O REAG DI Cash II FIRF se classifica na categoria Renda Fixa, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial. Esta classe poderá aplicar os recursos integrantes de sua carteira em quaisquer ativos permitidos pela legislação aplicável, devendo- se observar, contudo, os limites de concentração e os riscos previstos no Regulamento.

As demonstrações financeiras do REAG DI Cash II FIRF na data-base de 30 de junho de 2025 foram auditadas, e o relatório emitido em 23 de setembro de 2025, não continha ressalvas.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

5. Ativos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo detém cotas de fundos de investimento imobiliário em sua carteira, conforme demonstrado abaixo.

	2025		2024	
Cotas de fundos de investimento	**Quantidade**	**Valor Justo**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Success Fundo de Investimento Imobiliário (a)	333,5060	27.746	333,5060	27.868
Total		**27.746**		**27.868**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo registrou o resultado de R$ 1.087 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou o resultado de (R$ 3.658) em função da aplicação em cotas de fundos de investimento.

a) Success Fundo de Investimento Imobiliário

O Success Fundo de Investimento Imobiliário ("Success FII"), foi constituído em 02 de abril de 2012, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 14 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado.

O Success FII tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) 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 disposições da CVM.

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram auditadas, e o relatório emitido em 26 de maio de 2026, foi emito com abstenção de opinião.

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 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

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:

Riscos Relacionados aos Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.

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

Riscos Institucionais: A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes implicaram na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

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

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

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 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.

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

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

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$ 28.900 representado por 29.575,792774 cotas e em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 27.868 representado por 29.575,792774 cotas.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento da Política de Investimento da Classe, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que dentro do limite do Capital Autorizado. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. Na hipótese de emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela Gestora.

Após a Primeira Oferta, a emissão de novas Cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, as novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas.

No período de 18 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, foram emitidas 29.560,480250 cotas pelo montante de R$ 29.561, mediante a entrega em ativos decorrentes da cisão do SGON Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 15,312524 novas cotas pelo montante de R$ 14.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas no Fundo.

b. Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da Gestora.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão, caso aplicável, o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, sempre observada a ordem de alocação de recursos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve resgate no Fundo. Em 31 de dezembro de 2024 e no período de 18 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023), não houve resgate e/ou amortização de cotas.

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 último exercício/período:

Exercício/Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2025	29.180	977,1432	3,70
31 de dezembro de 2024	27.905	942,2581	(11,55)
31 de dezembro de 2023	31.278	1.065,2997	6,53

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. Prestadores de serviços

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas pela CBSFTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.

13. Remuneração da administração e gestão

As taxas são calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

a) Taxa de administração

Pelos serviços de administração do Fundo, nela compreendida as 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 ao Administrador uma Taxa de Administração fixa mensal, equivalente R$ 1 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de dezembro de 2023 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 12 e em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 12.

b) Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão, é devida à Gestora uma taxa fixa mensal equivalente a R$ 1 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de dezembro de 2023 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 15 e em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 14.

c) Taxa de custódia

Pelos serviços de custódia, é devida uma taxa fixa mensal de R$ 1 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de dezembro de 2023 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de custódia registrada foi de R$ 12 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de custódia registrada foi de R$ 12.

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

d) Taxa de performance

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

14. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 10, são os seguintes:

	2025		2024	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de gestão	15	0,05	14	0,05
Taxa de administração	12	0,04	12	0,04
Taxa de custódia	12	0,04	12	0,04
Taxa de fiscalização CVM	10	0,04	10	0,04
Auditoria	14	0,05	-	-
Outras despesas administrativas	-	-	1	-
Total	**63**	**0,22**	**49**	**0,17**

15. 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. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve distribuição de resultados no montante de R$ 474. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve distribuição de resultados no montante de R$ 241.

16. 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.

17. 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:

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	28.746	-	-

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	27.868	-	-

18. 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 Instrução Normativa nº 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

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

(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%.

19. 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.

20. 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
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	1	12	CBSF Trust DTVM S.A.- Em Liquidação Extrajudicial	Administradora e Custodiante
Taxa de gestão	1	15	CBSF Trust Adm. de Recursos Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	1	12	CBSF Trust DTVM S.A.- Em Liquidação Extrajudicial	Administradora e Custodiante
	3	**39**		

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	1	12	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante
Taxa de gestão	1	14	Reag Trust Adm. de Recursos Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	1	12	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora e Custodiante
	3	**38**		

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Conatus Auditores Independentes S.S., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa.
A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

Docusign Envelope ID: AACAFE15-B7D3-87D7-8159-712AE8522AA3

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 que requeressem divulgação nestas demonstrações financeiras.

23. Eventos subsequentes

a) Liquidação extrajudicial – Operação Carbono Oculto

Em 28 de agosto de 2025, o Ministério Público Federal e a Polícia Federal, instauram inquérito denominado "Operação Carbono Oculto", para investigação e apuração de eventuais irregularidades em Fundos de Investimentos administrados pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., ("Administradora").

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

b) Transferência do Fundo para outro Administrador

Conforme assembleia geral de cotistas realizada na sede da administradora, foi deliberado e aprovado a substituição do administrador no fechamento das operações de 27 de fevereiro de 2026.

***

SGON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.251.715/0001-83

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

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