# Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 40.837.664/0001-24)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

# Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário

## Índice


| | Página |
|---|---|
| Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis | 2 |
| Demonstrações contábeis | 6 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis | 10 |

# Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administradora do
**Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

**Existência e valorização do investimento em propriedade para investimento**

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é substancialmente representado por investimento em propriedade para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

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

**Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador; e (vi) verificamos os devidos registros do imóvel em nome do Fundo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento, considerando todos os aspectos relevantes, as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

**Outros assuntos**

**Auditoria do exercício**

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 24 de março de 2025 sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis.

**Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

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

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

**Responsabilidades do auditor pela auditoria 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

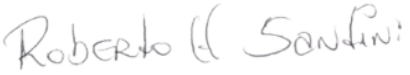
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 05 de junho de 2026.



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

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

## Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado ANGOSTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 40.837.664/0001-24
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstrações das posições financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | 31/12/2025 Mercado/ Realização | 31/12/2025 % sobre o patrimônio líquido | 31/12/2024 Mercado/ Realização | 31/12/2024 % sobre o patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | | | | | |
| **Circulante** | | **3** | **0,01** | **-** | **-** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **4** | **2** | **0,01** | **-** | **-** |
| Disponibilidades | | 2 | 0,01 | - | - |
| **Cotas de fundos de investimento financeiros** | | **1** | **-** | **-** | **-** |
| Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade ilimitada | | 1 | - | - | - |
| **Não Circulante** | | **23.623** | **100,14** | **17.000** | **100,31** |
| **Propriedade para investimento** | **5** | **23.623** | **100,14** | **17.000** | **100,31** |
| Imóveis para renda | | 23.623 | 100,14 | 17.000 | 100,31 |
| **Total do ativo** | | **23.626** | **100,15** | **17.000** | **100,31** |
| **Passivo** | | | | | |
| **Circulante** | | **35** | **0,15** | **52** | **0,31** |
| **Passivos financeiros de natureza não imobiliária** | | **35** | **0,15** | **52** | **0,31** |
| Taxa de administração (*) | **20** | 28 | 0,12 | 52 | 0,31 |
| Taxa de Fiscalização - CVM | | 7 | 0,03 | - | - |
| Taxa ABVCAP/Anbima | | 1 | - | - | - |
| **Patrimônio líquido** | **8** | **23.591** | **100,00** | **16.948** | **100,00** |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | | **23.626** | **100,15** | **17.000** | **100,31** |

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado ANGOSTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 40.837.664/0001-24
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstrações dos resultados**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de reais - R$)

| Composição do resultado do exercício | Nota | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Propriedade para investimento** | | **6.623** | **(1.697)** |
| Ajuste a valor justo | **5** | 6.623 | (1.697) |
| **Resultado com Cotas de fundos** | | **1** | **-** |
| Cotas de Fundos de Renda Fixa | | 1 | - |
| **Demais despesas** | | **(87)** | **(853)** |
| Taxa de administração | **14** | (66) | (65) |
| Auditoria | | (8) | (7) |
| Taxa de fiscalização CVM | | (7) | (7) |
| Outras despesas administrativas | | (6) | (774) |
| **Resultado líquido no exercício** | | **6.537** | **(2.550)** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado ANGOSTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 40.837.664/0001-24
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | Cotas subscritas e Integralizadas | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2023** | | **266** | **19.189** | **19.455** |
| Emissão de cotas | **9** | 42 | - | **42** |
| Resultado líquido do exercício | | - | (2.549) | **(2.549)** |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | | **308** | **16.640** | **16.948** |
| Emissão de cotas | **9** | 106 | - | **106** |
| Resultado líquido do exercício | | - | 6.537 | **6.537** |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | | **414** | **23.177** | **23.591** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado ANGOSTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 40.837.664/0001-24
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| Pagamento de taxa de administração | | (91) | (23) |
| Aplicação em cotas de Fundos de investimento | | (170) | - |
| Resgate em cotas de Fundos de investimento | | 170 | - |
| Demais pagamentos | | (13) | (20) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **(104)** | **(43)** |
| | | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | |
| Emissão de cotas | | 106 | 42 |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **106** | **42** |
| | | | |
| **Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa** | | **2** | **(1)** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | **4** | - | - 1 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | **4** | 2 | - |
| **Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa** | | **2** | **1** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 1. Contexto operacional

O **Log Ind Fundo de Investimento Imobiliário** anteriormente denominado Angostura – Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 03 de dezembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 08 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 12º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio da aplicação dos recursos 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.

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag 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 05 de junho 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.

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

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. Propriedades para investimento

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

### 3.6. 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.

### 3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

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

| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Aplicações** | **Liquidez** | **Valor justo** | **Valor justo** |
| Disponibilidades | Depósito à vista | **2** | **-** |
| **Total** | | **2** | **-** |

## 5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Imóvel** | **Valor Justo** | **Valor Justo** |
| Galpão Logístico | 23.623 | 17.000 |

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| Descrição | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **17.000** | **18.697** |
| Desvalorização/Valorização | 6.623 | (1.697) |
| **Saldo Final** | **23.623** | **17.000** |

**a) Características e valor justo das propriedades para investimento**

Galpão logístico / industrial localizado na Rodovia Edgard Máximo Zambotto, km 68 e Rua 02, s/n - Maracanã, na cidade de Jarinu, Estado de São Paulo. O imóvel possuí Área Terreno de 41.926,46 m² e Área Construída de 8.202,32 m². Matrículas 37.427, 98.519 e 98.714. O imóvel está atualmente locado para Metalúrgica Várzea Paulista S.A., com sede na cidade de Jarinú, Estado de São Paulo. Contrato está vigente desde 2009, a empresa locatária está passando por dificuldades financeiras, inadimplente dos pagamentos do aluguel e está em processo de negociação com um prazo de carência de 12 meses e um desconto incorporado no valor, mas nada formalizado ainda.

**b) Classificação e critério adotado na mensuração**

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de setembro de 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Horbia Fair Opinion, datado de dezembro de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

## 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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 Mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

**Risco de Crédito:** Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Risco 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. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM Nº30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**Risco Regulatório:** 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, poderá 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 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 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$ 23.591, representado por 874,666083 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 26.968,205446 (representado por 869,356733 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ 19.494,57934 em 2024).

## 9. Emissão e resgate de cotas

### a. Emissão

No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 50.000 (cinquenta mil) Cotas de série única, totalizando até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual será realizada com base nas características descritas no suplemento e liderada diretamente pelo Administrador ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão/integralização de 5,409874 novas cotas pelo montante de R$ 106 (1,880329 novas cotas pelo montante de R$ 42 em 2024).

### b. Resgate

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortizações e/ou resgates 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 exercício.

| Exercício | Patrimônio líquido médio | Valor da cota | Rentabilidade do Fundo |
|---|---|---|---|
| | | (R$) | (%) |
| 31 de dezembro de 2025 | 18.366 | 23.590,89 | 21,01 |
| 31 de dezembro de 2024 | 16.947 | 19.494,58 | (13,08) |

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

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

## 13. Remuneração da administração e gestão

### a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora, uma remuneração mensal de R$ 5 (cinco mil reais), 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 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 66 (R$ 65 em 2024).

### b. 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 de 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **Patrimônio Líquido Médio** | **18.366** | | **16.947** | |
| **Encargos** | **Encargos** | **% sobre o PL médio** | **Encargos** | **% sobre o PL médio** |
| Taxa de administração | 66 | 0,36 | 65 | 0,38 |
| Auditoria | 8 | 0,04 | 7 | 0,04 |
| Taxa de fiscalização CVM | 7 | 0,04 | 7 | 0,04 |
| Outras despesas administrativas | 6 | 0,03 | 774 | 0,04 |
| **Total** | **87** | **0,47** | **853** | **0,50** |

## 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. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados, pois o lucro caixa foi negativo.

## 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:

| | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nota** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** |
| Propriedade para investimento | 5 | - | - | 23.623 |

| | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nota** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** |
| Propriedade para investimento | 5 | - | - | 17.000 |

## 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 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%.

## 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

| Período/Transação | Valores a Pagar | Despesas | Instituição | Relacionamento |
|---|---|---|---|---|
| **31 de dezembro de 2025** | | | | |
| Taxa de administração | 28 | 66 | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora |
| **31 de dezembro de 2024** | | | | |
| Taxa de administração | 52 | 65 | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora |

## 21. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de março de 2025, foi deliberado e aprovado as Demonstrações Financeiras do Fundo, bem como o parecer do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e a autorização para que a Administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

## 22. Eventos subsequentes

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

Em 24 de fevereiro de 2026, Em Assembleia Geral de Cotistas os cotistas deliberaram, por unanimidade, pela destituição da **CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** (em liquidação extrajudicial) e da atual Gestora de suas funções no Fundo. Como sucessoras para a prestação dos serviços essenciais, foram eleitas e contratadas as seguintes instituições:

- **Administradora:** Planner Corretora de Valores S.A.
- **Gestora:** Arandu Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.

A transferência efetiva das funções e responsabilidades operacionais ("Data da Transferência") foi estabelecida para ocorrer em até 2 (dois) dias úteis após a realização da referida Assembleia.

A partir da Data da Transferência, a nova Administradora e a nova Gestora assumem a plena responsabilidade pelas funções de administração fiduciária, gestão discricionária da carteira, controladoria, custódia e escrituração do Fundo. Ressalta-se que os prestadores destituídos permanecem responsáveis por todos os atos praticados durante o período em que exerceram suas funções até a data da efetiva transferência. Em decorrência dessas substituições, o Regulamento do Fundo foi alterado e consolidado para refletir a nova estrutura de prestação de serviços.

**Antonio Pereira de Souza**
Liquidante

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