Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Success Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.348.117/0001-38

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

Demonstrações Contábeis em 27 de fevereiro de 2026 (Data de Transferência do Fundo) acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Success Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ n° 15.348.117/0001-38

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial

CNPJ n° 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (Data de Transferência do Fundo)

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 – 31

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas
Success Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela CBSF 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 Success Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem que compreendem ao balanço patrimonial em 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Success 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

Matrículas atualizadas dos ativos propriedades para investimentos

Conforme Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o Fundo detinha propriedade de investimentos no montante de R$ 122.191, representando 140,23% do Patrimônio Líquido. Até a data de emissão deste relatório de auditoria não havíamos recebido parte das matrículas atualizadas dos imóveis representando 15,03% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em virtude disso, não foi possível obtermos evidências de que os imóveis estavam livres de ônus reais em 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo).

Ausência de demonstração contábil auditada de fundo investido

Conforme Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo) o Fundo possuía investimento em cotas do Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("Fundo Investido") no montante de R$ 52 mil. Até a data de emissão deste relatório de auditoria, o Fundo Investido não possuía demonstrações contábeis do exercício findo em dezembro de 2025 auditada. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

Cédula de crédito imobiliário

Conforme Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o Fundo possui o saldo com Cédula de Credito Imobiliário ("CCI") no montante de R$ 35.313, representando 40,53% do Patrimônio Líquido, cujo montante de R$ 10.536 correspondem a valores vencidos, onde a Administração do Fundo não procedeu a apropriação de multa e juros sobre os

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

valores inadimplentes conforme contrato. Adicionalmente até a data de emissão deste relatório de auditoria não havíamos recebido os controles extracontábeis que possibilitassem obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes da movimentação financeira da CCI e assegurar a adequação dos valores registrados nos passivos financeiros de natureza imobiliária e no resultado do exercício findo em 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo).

Processo de investigação e liquidação extrajudicial da Administradora

Conforme nota explicativa nº 25.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., ("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 27 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), incluindo aspectos relacionados à insuficiência de divulgação nas notas explicativas.

Ausência de Representações Formais da Administradora

Conforme mencionado na nota explicativa nº 25.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.

Ênfase

Conforme nota explicativa nº 23, as demonstrações contábeis estão sendo apresentada para o período de 1º de janeiro a 27 de fevereiro de 2026 em decorrência da transferência do Fundo para outro Administrador, consequentemente, não estão sendo apresentadas demonstrações contábeis comparativas com outro período. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

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

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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 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, 14 de julho 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: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

SUCCESS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 15.348.117/0001-38

(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.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira
Em 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

(Em milhares de reais - R$)

	Notas explicativas	01/01/2026 a 27/02/2026	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		**319**	**0,36**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**212**	**0,24**
Disponibilidades		160	0,18
Cotas de fundos de investimento financeiros		**52**	**0,06**
Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado		52	0,06
Outros valores a receber		**107**	**0,12**
Despesas antecipadas		107	0,12
Não Circulante		**122.191**	**140,23**
Propriedade para investimento	**5 e 9**	**122.191**	**140,23**
Imóveis para renda		122.191	140,23
Total do ativo		**122.510**	**140,59**
Passivo			
Circulante		**35.374**	**40,59**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**6**	**35.313**	**40,53**
Cédula de crédito bancário - CCI		35.313	40,53
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**61**	**0,06**
Taxa de gestão (*)	21	5	0,01
Taxa de administração (*)	21	36	0,03
Taxa de custódia		4	-
Despesas diversas		16	0,02
Patrimônio líquido	**10**	**87.136**	**100,00**
Lucros (Prejuizos) acumulados		87.136	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		**122.510**	**140,59**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

SUCCESS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 15.348.117/0001-38

(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.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado

Para o período de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do exercício	Notas explicativas	01/01/2026 a 27/02/2026
Propriedade para investimento		**148**
Rendas de aluguéis	5	148
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**(1.526)**
Resultado com adiantamento de cédula de crédito imobiliário	6	(1.526)
Demais despesas	**16**	**(128)**
Taxa de administração	15 e 21	(73)
Auditoria e serviços de avaliação		(38)
Consultoria jurídica		(4)
Taxa de gestão	15 e 21	(9)
Taxa de custódia		(4)
Resultado líquido no período		**(1.506)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

SUCCESS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 15.348.117/0001-38

(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.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

(Em milhares de reais - R$)

	Notas explicativas	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuizos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2025		**42**	**88.600**	**88.642**
Resultado líquido do período		-	(1.506)	**(1.506)**
Em 27 de fevereiro de 2026		**42**	**87.094**	**87.136**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

SUCCESS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 15.348.117/0001-38

(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.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

(Em milhares de reais - R$)

	01/01/2026 a 27/02/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	148
Pagamento de taxa de administração e gestão	(86)
Pagamento de consultoria jurídica	(4)
Pagamento de auditoria	(38)
Demais pagamentos	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**17**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**17**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	143
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	160
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**17**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data de transferência do Fundo)
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Success Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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. Destina-se exclusivamente a fundos de investimentos geridos pela Gestora ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o Gestor, todos considerados investidores qualificados, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) 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 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 contábeis

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 14 de julho 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

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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 contábeis. 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

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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 período, 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.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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.

3.6. 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 27 de fevereiro de 2026 (Data de Transferência do Fundo):

		27/02/2026
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	160
Cotas de fundos de investimento	Imediata	52
Total		**318**

5. Propriedades para investimento

O Fundo possui imóveis classificados como propriedades para investimento, mensurados ao valor justo.

As propriedades para investimento do Fundo são mantidas com o objetivo principal de gerar renda proveniente de aluguéis e valorização patrimonial de longo prazo. Esses ativos não são utilizados para uso próprio nem destinados à venda no curso normal das operações.

Durante os períodos de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), não houve resultado correspondente a despesas operacionais diretamente relacionadas à geração de receitas provenientes de propriedades para investimento.
Em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data de transferência do Fundo)
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

Imóvel	Área (m^2)	27/02/2026 Valor Justo
Duque de Caxias (i)	1.659,00	1.577
Duque de Caxias (sala 513) (ii)	29,70	294
Duque de Caxias (sala 514) (ii)	45,62	451
Parauapebas (iii)	145.200	3.532
Atibaia (iv)	7.338,00	1.223
São Luiz (v)	97.166,58	6.187
Pindamonhangaba (vi)	600,00	306
Cariacica (vii)	6.048,30	1.053
Betim (viii)	68.448,04	107.568
Total		**122.191**

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os períodos de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo),

Descrição	01/01/2026 s 27/02/2026
Saldo inicial	**122.191**
Valorização	-
Saldo Final	**122.191**

a) Características e valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento foram avaliadas pela consultoria especializada Horbia Partners Consultoria Ltda., empresa que atua há mais de 30 anos nos serviços integrados em seguros e consultoria na área de avaliação de empresas, ativos tangíveis, intangíveis e avaliações contábeis.

b) Metodologia aplicada

A escolha da metodologia de avaliação depende da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da qualidade das informações de mercado.

Foi adotado o **método evolutivo**, considerando terreno, edificações/benfeitorias e fator de comercialização. Além disso, o laudo define:

- **Valor de Mercado**: preço mais provável em negociação voluntária, nas condições normais de mercado.
- **Valor de Liquidação Forçada**: preço em venda compulsória ou em prazo reduzido.

A precisão da avaliação depende das características do mercado e da amostra coletada, não podendo ser fixada previamente.

Em síntese: o trabalho utilizou o método evolutivo para determinar o valor de mercado e de liquidação forçada, com base em terreno, benfeitorias e fator de comercialização, ressaltando que a precisão depende do mercado e das informações disponíveis.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

(i) Duque de Caxias – imóvel localizado na Avenida Rui Barbosa, 88, bairro do Jardim Gramacho, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, avaliado em 1.577 na data base de dezembro de 2025 (R$ 1.545 em 2024).

(ii) Duque de Caxias – imóvel localizado na Rua Almirante Grenfeel, 405, com acesso pela Rodovia Washington Luis, 2910, conjuntos 513 e 514, bloco 03, Condomínio Centro Empresarial Washington Luis, Bairro Parque Duque de Caxias, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, avaliado em 294– sala 513 e R$ 451 - sala 514, para a data base de dezembro de 2025 (R$ 288 – sala 513 e R$ 442 - sala 514, em 2024).

(iii) Parauapebas - imóvel localizado na Rodovia PA, com área com 14,52 ha, com uma casa de aproximadamente 256 m^2 e mais uma extensão, sendo uma cozinha de 100 m^2 de construção, murada com três portões de ferro do imóvel rural, sem denominação, constituído pelo "Lote 10", da "Quadra 04", situado na Gleba Taboca, em Parauapebas/PA, matriculado sob o número 10.897, no Cartório do Único Ofício de Registro de Imóveis de Parauapebas/PA, avaliado em R$ 3.532, para a data base de dezembro de 2025 (R$ 3.463, em 2024).

(iv) Atibaia – imóvel localizado na Avenida do Ósmio, 1.500, no bairro da Ressaca, Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, avaliado em R$ 1.223, para a data base de dezembro de 2025 (R$ 1.198, em 2024).

(v) São Luiz – imóvel localizado na BR-135, s/n°, km 15, à margem esquerda da Estrada de Ferro Carajás, km 02, Bairro Vila Maranhão, no município de São Luis/MA, avaliado em R$ 6.187, para a data base dezembro de 2025 (R$ 6.066, em 2024).

(vi) Pindamonhangaba - imóvel localizado na Rua Princesa Isabel, 760, Bairro Cidade Nova, na Cidade de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, avaliado em R$ 306, para a data base dezembro de 2024 (R$ 300, em 2024).

(vii) Cariacica - imóvel localizado na Rua Rodolfo Moreira Costalonga, nº 10, com acesso pela altura do km 291 da BR 101, Bairro Nova Valverde, Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo, avaliado em R$ 1.053, para a data base de dezembro de 2025 (R$ 1.033, em 2024).

(viii) Betim - imóvel localizado na Via Expressa de Contagem, nº 15.999, Bairro de Vila Cristina, na Cidade de Betim, Estado de Minas Gerais, avaliado em R$ 107.568, para a data base de dezembro de 2025 (R$ 105.461, em 2024).

c) Classificação e critério adotado na mensuração

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada Horbia Partners Consultoria Ltda., empresa que atua há mais de 30 anos nos serviços integrados em seguros e consultoria na área de avaliação de empresas, ativos tangíveis, intangíveis e avaliações contábeis.

d) Metodologia aplicada

A avaliação do laudo apresentado baseou-se no método comparativo direto de dados de mercado, portanto a classificação foi feita para o elemento como um todo, tanto para fundamentação e para precisão, definindo o Valor de Mercado de Compra e Venda e o Valor de Liquidação Forçada do imóvel cujas definições técnicas são as seguintes:

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Valor de Mercado de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

Valor de Liquidação Forçada: é o preço que uma propriedade terá na condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

A seleção do método de avaliação adotado decorre da análise da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e representatividade das informações de mercado. Optou-se pelo método considerado mais adequado às características do imóvel e às condições observadas, garantindo maior consistência técnica e confiabilidade nos resultados.

- **Condomínio Centro Empresarial Washington Luiz**

  - Conjunto 513, Bloco 03: avaliado em R$ 288 (duzentos e oitenta e oito mil reais); e
  - Conjunto 514, Bloco 03: avaliado em R$ 442 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais).

6. Passivos financeiros de natureza imobiliária

Descrição	Índice a.a	Vencimento	27/02/2025
Cédula de crédito bancário – CCI – Transpres001	IPCA	10/12/27	35.313
Total			**35.313**

a) Cédula de Crédito Imobiliário - CCI

Em 15 de dezembro de 2017, foi assinado um Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") Fracionária, sem Garantia Real, sob a forma de Escritura e Outras Avenças, entre o Fundo, representado pela Administradora e a esta, a Instituição Custodiante, Pentágono S.A – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. A CCI está formalizada nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/2024.O objeto do Instrumento Particular, foi a emissão de Créditos Imobiliários Cedidos, representando 80,81% (oitenta inteiros e oitenta e um centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários da data mencionada. O prazo para pagamento são em 120 (cento e vinte) meses, contados a partir de janeiro de 2018 (inclusive), com vencimento no 10º (décimo) dia de cada mês, sendo o vencimento da primeira parcela em 10 de janeiro de 2018 e o último em 10 de dezembro de 2027.

Os créditos imobiliários cedidos são vinculados aos imóveis definidos na Cláusula Primeira descrito nos anexos I do Instrumento Particular de Emissão de CCI apresentado.

Nos períodos de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), a apropriação dos juros no montante de R$ 1.526 e está apresentado em "Resultado com adiantamento de cédula de crédito imobiliário" na demonstração do resultado do período.

Em 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo) o saldo de juros não amortizados sobre CCI, apresentado em "passivos financeiros de natureza não imobiliária", é de R$ 10.536.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os períodos de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo):

Descrição	27/02/2026
Saldo inicial	**33.787**
Apropriação de juros	1.526
Amortização de Renda Fixa	-
Saldo Final	**35.313**

7. 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 períodos de 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

8. 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.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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.

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

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais: Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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 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.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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.

9. 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:

		27/02/2026		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	122.191

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

10. Patrimônio líquido

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

Em 27 de fevereiro de 2026, o patrimônio líquido é de R$ 87.136, representado por quantidade de cotas 1.000,518151 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 87.090,313668.

11. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

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

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

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

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

Nos períodos findos em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), não houve emissão de novas cotas.

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 períodos findos em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio no período:

Exercício/período	Patrimônio	Valor	Rentabilidade

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

	líquido médio	da cota	do Fundo
		(R$)	(%)
01 de janeiro a 27 de fevereiro de 2026	87.757	1000,518	85,19
31 de dezembro de 2025	86.106	86.238,00	0,21
31 de dezembro de 2024	78.474	86.054,00	10,33

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

13. Negociação das cotas

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

14. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas pela CBSF 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.

15. 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$ 27,5 (vinte e sete mil e quinhentos reais), atualizada anualmente pela variação positiva pelo IBGE -IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, serviços de cobrança e assessoria legal, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 30 (trinta mil reais), cm vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 01 de agosto de 2017, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No período findo em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 73.

No período findo em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 9.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

b. Taxa de performance

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

16. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos períodos findos em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

	Patrimônio líquido médio	01/01/2026 a 27/02/2026	% s/ PL
	87.757		
Despesa			
Taxa de administração		(73)	0,08%
Auditoria e serviços de avaliação		(38)	0,04%
Consultoria jurídica		(4)	0,00%
Taxa de gestão		(9)	0,01%
Taxa de custódia		(4)	0,00%
		(128)	**0,15%**

17. Política de distribuição de resultados

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

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

Não houve distribuição de resultado nos períodos findos em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo, e está apresentada na demonstração das mutações do patrimônio líquido do Fundo.

18. Divulgação de informações

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

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

19. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações 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%.

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

20. Contingências

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

21. Partes Relacionadas

Durante nos períodos findos em 01 de janeiro de 2026 a 27 de fevereiro de 2026 (data da transferência do Fundo), o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
27/02/ 2026				
Taxa de administração	36	(73)	CBSF DTVM S.A. (Reag Trust DTVM S.A.)	Administradora
Taxa de gestão	5	(9)	CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.	Gestora

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes.

A Administradora, no período, 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

23. Alterações estatutárias

Em 27 de fevereiro de 2026, foi realizada uma assembleia geral de cotistas com as seguintes deliberações:

1. DESTITUIÇÃO DA ATUAL ADMINISTRADORA E DA ATUAL GESTORA

1.1 Os cotistas do Fundo, no exercício de sua competência privativa prevista na Resolução CVM nº 175, deliberam, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, destituir a CBSF, neste ato representada pelo seu Liquidante, e a Atual Gestora do exercício das funções de administração fiduciária, distribuição, controladoria, tesouraria, escrituração, custódia e gestão da carteira de ativos do Fundo.

1.2. A destituição decorre de deliberação exclusiva dos Cotistas, não estando a eficácia da presente deliberação condicionada, em qualquer hipótese, à anuência, concordância ou assinatura da CBSF e da Atual Gestora, mas apenas ao cumprimento dos procedimentos operacionais e formais de transição previstos na regulamentação e nesta ata.

1.3. A destituição ora aprovada abrange a integralidade das funções inerentes à administração fiduciária e à gestão de carteira dedo Fundo, incluindo, mas não se limitando à:

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

(i) representação do Fundo perante órgãos reguladores, autorreguladores, entidades de mercado e terceiros em geral;
(ii) contratação e supervisão de prestadores de serviços essenciais e qualificados;
(iii) contratação e supervisão de prestadores de serviços essenciais e qualificados; apuração e divulgação do valor da cota e do patrimônio líquido;
(iv) elaboração, manutenção e guarda de documentos, informações e demonstrações contábeis;
(v) cumprimento de obrigações fiscais, regulatórias e operacionais; e
(vi) observância das demais responsabilidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Não obstante à destituição da Administradora Liquidada Extrajudicialmente e da Atual Gestora, estas permanecerão, até a Data da Transferência, integralmente responsáveis, perante o Fundo, os Cotistas e os órgãos reguladores e autorreguladores, por todos os atos praticados durante o período em que exerceram os Serviços Essenciais do Fundo, respondendo, na forma da Resolução CVM nº 175 e da legislação competente por eventuais prejuízos decorrentes de dolo, culpa, fraude, negligência, imprudência, imperícia, omissão ou descumprimento de normas legais, regulamentares, autorregulatórias ou contratuais incidentes sobre suas atuações, desde que ocorridos até a Data da Transferência.

2. ELEIÇÃO E CONTRATAÇÃO DA NOVA ADMINISTRADORA E DA NOVA GESTORA

2.1. Em sequência à destituição da CBSF, os cotistas deliberam, também por unanimidade, eleger e contratar a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, como nova responsável pela administração fiduciária, distribuição, controladoria, tesouraria, escrituração e do Fundo, a qual, por meio de seus representantes legais, declara expressamente aceitar o encargo e sujeitar-se às disposições do Regulamento do Fundo, da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis.

2.2. Em sequência à destituição da Atual Gestora, os cotistas deliberam, também por unanimidade, eleger e contratar a TAG INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 01.591.499/0001-11, como nova responsável pela gestão discricionária da carteira de ativos do Fundo, a qual, por meio de seus representantes legais, declara expressamente aceitar o encargo e sujeitar-se às disposições do Regulamento do Fundo, da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis.

2.3. A partir da Data da Transferência definida no item 3.1 abaixo, a Nova Administradora e a Nova Gestora assumirão a plena e exclusiva responsabilidade pelas funções dos Serviços Essenciais, passando a responder, nos termos da regulamentação aplicável, por todas as obrigações relacionadas a estes, incluindo, mas não se limitando à administração, supervisão dos prestadores de serviços, cumprimento de deveres de informação, elaboração e divulgação de demonstrações contábeis, gestão discricionária e demais obrigações regulatórias, fiscais e operacionais do Fundo, ressalvadas as responsabilidades remanescentes da CBSF e da Atual Gestora, relativas ao período anterior à Data da Transferência.

3. DATA DA TRANSFERÊNCIA E ALCANCE DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

3.1. Fica estabelecido pelos Cotistas que os Serviços Essenciais serão transferidos no fechamento do dia 27 de fevereiro de 2026, e abertura do dia 02 de março de 2026 ("Data da Transferência").

3.2. A partir da Data da Transferência, todas as obrigações relativas aos Serviços Essenciais passarão a ser de responsabilidade exclusiva da Nova Administradora e da Nova Gestora, sem prejuízo das responsabilidades remanescentes da CBSF, quanto a atos, omissões, fatos geradores ou eventos ocorridos no período em que esta figurou como administradora, inclusive em relação a fiscalizações, processos administrativos ou judiciais e eventuais autuações relativas àquele período, até a Data da Transferência.

3.3. A destituição da CBSF e a eleição da Nova Administradora e Nova Gestora, conforme deliberado nesta Assembleia, produzem efeitos independentes de qualquer manifestação de concordância por parte da CBSF, constituindo ato jurídico perfeito, nos termos da legislação aplicável.

24. Eventos subsequentes

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

25. Outros assuntos

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.

***

Docusign Envelope ID: B8E92B9F-9025-84AD-823A-7B55EDA88803

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