Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 27.539.651/0001-00)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2026

Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	9

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário** pois, devido à relevância do assunto descrito 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

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento e alocação do ganho entre períodos.

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2026 o Fundo mantinha registrado em seu ativo o montante de R$ 149.900 mil referente à propriedade para investimento, o qual representa 99,99% do seu patrimônio líquido. A Administração do Fundo reconheceu, no resultado do período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, ganho por ajuste a valor justo no montante de R$ 91.600 mil. Esse ganho corresponde a um aumento de 176% em relação ao valor registrado em 30 de junho de 2025 (R$ 52.000 mil). A Administração tratou o ganho integralmente como mudança de estimativa contábil do período. Não nos foi apresentada avaliação da Administração sobre a eventual parcela desse montante relativa a períodos anteriores. Caso essa parcela se caracterize como retificação de erro, deveria ser reconhecida retrospectivamente, com ajuste do saldo inicial do patrimônio líquido e reapresentação dos valores correspondentes, nos termos do CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a parcela do referido ganho eventualmente atribuível a períodos anteriores. Dessa forma, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes no saldo da propriedade para investimento, no patrimônio líquido em 30 de junho de 2026, no resultado dos períodos de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 e de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, e na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Considerando a representatividade do saldo envolvido em relação ao patrimônio líquido, os possíveis efeitos desse assunto sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto são relevantes e generalizados.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 18 de setembro de 2025 com abstenção de opinião relativa à limitação do valor justo.

Demonstrações financeiras levantadas na data da transferência de administração

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, a administração do Fundo foi transferida da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – em liquidação extrajudicial para a Planner Corretora de Valores S.A. no fechamento do dia 25 de fevereiro de 2026. As demonstrações financeiras levantadas nessa data, requeridas pelo art. 120 da Resolução CVM nº 175/22, foram por nós auditadas, e emitimos relatório nesta mesma data, com abstenção de opinião, pelos mesmos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião" deste relatório. Os saldos patrimoniais em 25 de fevereiro de 2026 são os saldos iniciais do período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026.

Responsabilidades da administração do Fundo 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 imobiliário, 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.

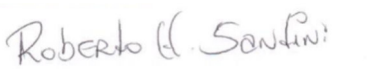
Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria 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 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.



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

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

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**64**	**0,04**	**42**	**0,08**
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)	**40**	**0,03**	**36**	**0,07**
Disponibilidades	**1**	**-**	**2**	**-**
Contas correntes	1	-	2	-
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	**39**	**0,03**	**34**	**0,07**
Renda fixa	39	0,03	34	0,07
Outros valores	**24**	**0,01**	**6**	**0,01**
Despesasa antecipadas	24	0,01	6	0,01
Ativo não circulante	**149.900**	**99,99**	**52.000**	**100,28**
Propriedade para investimento (Nota 5)	**149.900**	**99,99**	**52.000**	**100,28**
Imóveis para renda acabados - valor justo	149.900	99,99	52.000	100,28
Total do Ativo	**149.964**	**100,03**	**52.042**	**100,36**
Passivo				
Passivo circulante	**46**	**0,03**	**185**	**0,36**
Valores a pagar	**46**	**0,03**	**185**	**0,36**
Taxa de administração	36	0,02	182	0,35
Taxa de custódia	6	0,01	-	-
Taxa de gestão	3	-	-	-
Outros valores a pagar	1	-	-	-
Auditoria externa	-	-	3	0,01
Total do passivo	**46**	**0,03**	**185**	**0,36**
Patrimônio líquido (Nota 8)	**149.919**	**100,00**	**51.857**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**149.965**	**100,03**	**52.042**	**100,36**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração do Resultado

Períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercícios findos em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos períodos/exercício	Período de 26/02/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 25/02/2026	30/06/2025
Propriedades para Investimento (Nota 5)	**6.300**	**91.600**	**-**
Ajuste ao valor justo (Nota 5.a)	6.300	91.600	-
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	**6**	**-**	**4**
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	6	-	4
Outras receitas	**288**	**-**	**-**
Reversão de despesa	288	-	-
Despesas operacionais	**(90)**	**(146)**	**(319)**
Taxa de administração (Nota 10)	(38)	(95)	(241)
Despesa com auditoria	(25)	(8)	-
Consultoria jurídica	(19)	-	(46)
Taxa fiscalização CVM	(8)	(6)	(13)
Taxa de gestão (Nota 10)	-	(12)	(3)
Taxa de custódia (Nota 10)	-	(12)	-
Laudo de avaliação	-	(10)	(10)
Outras despesas	-	(3)	(6)
Resultado líquido dos período/exercício	**6.504**	**91.454**	**(315)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercícios findos em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2024	**31.704**	**20.412**	**52.116**
Integralização de cotas no período (Nota 17.a)	56	-	56
Resultado líquido do exercício	-	(315)	(315)
Saldo em 30 de junho de 2025	**31.760**	**20.097**	**51.857**
Resultado líquido do período	-	91.454	91.454
Saldo em 25 de fevereiro de 2026 (transferência de administração)	**31.760**	**111.551**	**143.311**
Integralização de cotas no período (Nota 17.a)	104	-	104
Resultado líquido do período	-	6.504	6.504
Saldo em 30 de junho de 2026	**31.864**	**118.055**	**149.919**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método direto

Períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercícios findos em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 26/02/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 25/02/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de aluguéis			
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento	6	-	-
Pagamento de taxa de administração	(13)	-	(78)
Pagamento de taxa de gestão	(3)	-	-
Pagamento de consultoria jurídica	(19)	-	(46)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(31)	-	(13)
Pagamento da auditoria	(37)	-	(8)
Pagamento de taxa de consultoria	-	-	(2)
Demais pagamentos/recebimentos	-	(3)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(97)**	**(3)**	**(151)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas emitidas	104		56
Caixa líquido das atividades de financiamento	**104**	**-**	**56**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**7**	**(3)**	**(95)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	33	36	131
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício	40	33	36
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**7**	**(3)**	**149.900**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Resultado do período/exercício	6.504	91.454	(315)
Ajuste ao valor justo	(6.300)	(91.600)	
Redução (aumento) de outros ativos	(24)	6	
(Redução) aumento de outros passivos	(277)	137	162
Caixa líquido das atividades operacionais	**(97)**	**(3)**	**(153)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 13 de março de 2017, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 25 de junho de 2020, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento, pela Resolução CVM nº 175/22, conforme alterada e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é composto por uma classe única de cotas nos termos do §3º, Art. 5º da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução 30/21, e alterações posteriores.

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

São considerados ativos alvo:

(i) os imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Especial de Cotistas do Fundo, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pela Consultora e pela Gestora;
(ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
(iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
(vi) cotas de outros FII;
(vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
(viii) letras hipotecárias;
(ix) letras de crédito imobiliário; e
(x) letras imobiliárias garantidas.

Os investimentos em ativos imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% do patrimônio líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em outros ativos.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A responsabilidade dos cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito unicamente com relação às obrigações legais ou contratuais não relativas aos imóveis ou empreendimentos imobiliários. Neste sentido, na hipótese de ocorrência de patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimento investidos pelo Fundo, os cotistas podem vir a ser chamados pelos prestadores de serviços essenciais para aportar recursos no Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 28 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

Transferência de administração

No período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, a administração do Fundo pertencia à CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - em liquidação extrajudicial, sendo transferida para a Planner Corretora de Valores S.A., no fechamento do dia 25 de fevereiro de 2026, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 19.

Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não haviam sido divulgadas as demonstrações financeiras referentes ao período da transferência de administração.

Alteração do exercício social

Em 15 de maio de 2026, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou a alteração do item "exercício social" do regulamento do Fundo, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 19. O exercício social passou a ter duração de 1 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano. Até então, o exercício social do Fundo se encerrava em 30 de junho.

O exercício social corrente teve início em 1º de julho de 2025, sob a vigência da redação anterior do regulamento. [Conforme deliberado na referida assembleia, a alteração produz efeitos a partir do exercício social iniciado em 1º de julho de 2026.] Dessa forma, estas demonstrações financeiras referem-se ao exercício social findo em 30 de junho de 2026, com duração de 12 (doze) meses. Esse exercício está segregado nos períodos de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 e de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, em razão da transferência de administração descrita acima.

Para ajustar o calendário contábil ao novo regulamento, o próximo exercício social terá caráter transitório. Ele compreenderá o período de 1º de julho de 2026 a 31 de dezembro de 2026, com duração de 6 (seis) meses. A partir de 1º de janeiro de 2027, os exercícios sociais coincidirão com o ano civil.

Em conformidade com o item 36 do Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, as demonstrações financeiras do exercício transitório a se encerrar em 31 de dezembro de 2026 abrangerão período inferior a um ano. Por esse motivo, os montantes apresentados nas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa daquele exercício não serão inteiramente comparáveis com os do exercício findo em 30 de junho de 2026. Da mesma forma, os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras, de aproximadamente oito e quatro meses, não são inteiramente comparáveis com o exercício findo em 30 de junho de 2025, de doze meses, em razão da segregação decorrente da transferência de administração.

A alteração do exercício social não modifica a periodicidade de apuração dos resultados para fins de distribuição de rendimentos. Essa apuração continua sendo feita com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, na redação dada pela Lei nº 9.779/99 (Nota Explicativa nº 13). As demonstrações financeiras anuais do exercício transitório serão divulgadas no prazo de até 90 (noventa) dias após o seu encerramento, nos termos do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

3. Descrição das práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente 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, de três meses ou menos.

c) Instrumentos financeiros

(i) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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.

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

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** Depósitos à vista e aplicações financeiras.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros 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 e 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo 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, serviços 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.

- **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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **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.

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento em renda fixa

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o Fundo possuí os seguintes saldos em caixa e equivalentes de caixa:

	30/06/2026		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Disponibilidades	**-**	**1**	
Contas correntes	-	1	Sem vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	**20.738**	**39**	
Reag Master FIM CP **(a)**	20.738	39	Sem vencimento
Total de caixa e equivalentes e caixa	**20.738**	**40**	

	30/06/2025		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Disponibilidades	**-**	**2**	
Contas correntes	-	2	Sem vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	**30.711**	**34**	
Reag Master FIM CP **(a)**	30.711	34	Sem vencimento
Total de caixa e equivalentes e caixa	**30.711**	**36**	

*(a) O **Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, CNPJ: 32.313.878/0001-73**, administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - em liquidação extrajudicial, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 12 de março de 2019. Destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é o retorno a longo prazo, alocando seus recursos em ativos financeiros como títulos da dívida pública, contratos derivativos, ativos negociados nos mercados bursáteis e cotas de fundos de investimento. As últimas demonstrações financeiras são relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de abril de 2024, sem modificação de opinião.*

No período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, o Fundo apropriou receita com cotas de fundos em renda fixa no valor de R$ 6 (R$ 0 no período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e R$ 4 no exercício findo em 30 de junho de 2025), registrada na rubrica de "Resultado de cotas de fundos de renda fixa".

5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

Imóvel	Área (m^2)	Valor justo em 30/06/2026	Valor justo em 30/06/2025
Mabe Brasil	125.272,60	149.900	52.000

a) Movimentação da propriedade para investimento:

Imóvel	Valor justo em 25/02/2026	Valor justo	Valor justo em 30/06/2026
Mabe Brasil	143.600	-	143.600
Total	**143.600**	**-**	**143.600**

Imóvel	Valor justo em 30/06/2025	Valor justo	Valor justo em 25/02/2026
Mabe Brasil	52.000	91.600	143.600
Total	**52.000**	**91.600**	**143.600**

Imóvel	Valor justo em 30/06/2024	Valor justo	Valor justo em 30/06/2025
Mabe Brasil	52.000	-	52.000
Total	**52.000**	**-**	**52.000**

b) Características e valor justo da propriedade para investimento

O Fundo recebeu, por meio de integralização de cotas em ativo, um imóvel com edificações e benfeitorias - Unidade Campinas/SP, incluindo-se o terreno, edificações e benfeitorias, situado à Rua Croda, nº 399, Distrito Industrial, Campinas/SP, com área de 125.272,60 m², registrado sob as matrículas 73.833, 64.687, 45.347, 45.348, 64.688, 64.689, 45.349, 45.350, 45.498, 45.499, 31.569, 45.500, 45.501, 45.351, 2.439, 8.993, 8.994, 8.995, 8.996, 8.997, 8.998, 8.999, 9.000, 9.001 e 9.002, todas do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.

A integralização se deu por meio de emissão inicial de 17.412,153180 cotas, no valor de R$ 1 cada cota, sendo que a integralização ocorreu no montante de R$ 17.412.

Conforme auto de arrematação aos 13 de novembro de 2018 no portal da Hasta Pública (www.hastapublica.com.br), ocorreu leilão eletrônico, conforme provimento CSM 1625/2009, do bem arrecado nos autos da Falência da empresa Mabe Brasil Eletrodomésticos S/A. Proc. N 0005814-34.2013.8.26.0229, o bem foi arrematado pelo valor de R$ 30.319, sendo uma entrada de R$ 1.319 e o restante em 29 parcelas de R$1.000, corrigida pelo índice de poupança. Até a integralização em ativos no Fundo, haviam sido liquidadas 17 parcelas, totalizando o valor integralizado de R$ 17.412.

c) Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

O Fundo contratou a Binswanger Brazil para a avaliação do valor justo do imóvel. A Binswanger possui mais de 90 anos de experiência, no Brasil e no exterior, e está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 494866.

Para a determinação do valor justo foi adotado o Valor de Mercado para Venda apurado pelo Método da Renda, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada.

A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.
Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado.

Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), taxa de desconto de 10,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,50% a.a.

Sendo assim, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, após arredondamento previsto em Norma, pela quantia de R$ 143.600 para a data base de 30 de junho de 2026 (R$ 52.000 em 2025).

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos relacionados a 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.

Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis e/ou das unidades do empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os imóveis destinam-se à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco previsto.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da resolução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda, de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível, compreendendo: Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%.

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 que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo, conforme aplicável, 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 ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis, e que a administração do empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

Riscos ambientais: Ainda que os imóveis 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, conforme aplicável, 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, a administradora 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.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, conforme aplicável, 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 os mesmos 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 aos cotistas propriedade direta 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.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos do art. 8º da resolução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Riscos de engenharia e de construção do empreendimento: O empreendimento deverá ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção do empreendimento está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do empreendimento. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

Risco de atraso e interrupção na construção do empreendimento: Tendo em vista que o empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do empreendimento poderá ser negativamente afetada.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, o cotista deve estar ciente dos riscos a que está sujeito o Fundo e os seus investimentos e aplicações. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio do Fundo de cotas, conferindo direitos e obrigações aos cotistas, conforme previstos no regulamento.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido é de R$ 143.618, representado por 30.727,979166 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 4.673,867388.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 51.857, representado por 30.710,592355 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 1.688,576641.

9. Evolução da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foram a seguinte:

Cota única	Rentabilidade do Fundo (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
De 26/02/206 a 30/06/2026	(16,62%)	4.878,894435	173.944
De 01/07/2025 a 25/02/2026 ([1])	246,55%	5.851,746926	99.767
Exercício findo em 30/06/2025	(20,81%)	1.688,576641	54.894

([1]) Data de transferência de administração.

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

10. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração. Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, é devida à Administradora pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 12 mensais, valor este que é atualizado anualmente a contar da data de constituição do Fundo, pela variação positiva do IPCA, no período.

Taxa de gestão. Pelos serviços de gestão é devida pelo Fundo à Gestora uma taxa de gestão fica mensal equivalente a R$ 100,00 (cem reais), valor este que é atualizado anualmente, a contar da data 04/05/2026, pela variação positiva do IPCA no período.

Taxa máxima de custódia. Pelos serviços de custódia, é devida pelo Fundo ao Custodiante uma remuneração equivalente a R$ 1,5 mensais, valor este que é atualizado anualmente a contar da data de constituição do Fundo, pela variação positiva do IPCA no período.

Taxa máxima de distribuição: Considerando que o Fundo possui natureza de classe fechada, eventual taxa relacionada à distribuição de suas cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

As taxas e remunerações são pagas mensalmente, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252.

Não são ser cobradas dos cotistas do Fundo quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, ingresso e/ou saída.

As despesas foram as seguintes:

Descrição	De 26/02/206 a 30/06/2026	De 01/07/2025 a 25/02/2026 ([1])	30/06/2025
Taxa de administração	(38)	(95)	(241)
Taxa de gestão	-	(12)	(3)
Taxa de custódia	-	(12)	-
Saldo final	**(38)**	**(119)**	**(244)**

([1]) Data de transferência de administração.

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

	De 26/02/2026 a 30/06/2026		De 01/07/2025 a 25/02/2026 ([1])	
Despesas	**Valores**	**% PL médio**	**Valores**	**% PL médio**
Taxa de administração	(38)	0,03%	(95)	0,11%
Despesa com auditoria	(25)	0,02%	(8)	0,01%
Consultoria jurídica	(19)	0,01%	-	-
Taxa fiscalização CVM	(8)	0,01%	(6)	0,01%
Taxa de gestão	-	-	(12)	0,01%
Taxa de custódia	-	-	(12)	0,01%
Laudo de avaliação	-	-	(10)	0,01%
Outras despesas	-	-	(3)	0,00%
Total	**(90)**	**0,07%**	**(146)**	**0,16%**

([1]) data da transferência de administração.

O patrimônio líquido médio do período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026 foi de R$ 173.944 (R$ 99.767 no período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração).

	30/06/2025	
Despesas	**Valores**	**% PL médio**
Taxa de administração	(241)	0,44%
Consultoria jurídica	(46)	0,08%
Taxa fiscalização CVM	(13)	0,02%
Taxa de gestão	(3)	0,01%
Laudo de avaliação	(10)	0,02%
Total	**(807)**	**0,57%**

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2025, foi de R$ 54.894.

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços do Fundo

Administração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	Arandu Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.
Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Distribuição:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escrituração de cotas:	Planner Corretora de Valores S.A.
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

13. Distribuição de rendimentos

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo. A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, está demonstrada abaixo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve distribuição de resultado.

14. Emissões, resgate e negociação de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do regulamento, conforme aplicável. As novas cotas assegurarão a seus titilares direitos idênticos aos das cotas já existentes. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela Assembleia de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas.

Os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas por meio de ofertas subsequentes na proporção de cotas do Fundo que possuírem. O direito de preferência deverá ser exercido no prazo máximo de 30 dias contados da data da Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

As cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível TED diretamente em nome do Fundo ou através do Módulo de Distribuição de Ativos MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, sendo dispensada, neste caso, a elaboração de laudo de avaliação, em razão do público-alvo do Fundo, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; ou (iii) em ativos de liquidez, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos e desde que observadas as demais condições estabelecidas no regulamento e na legislação aplicável.

No período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026 houve integralização de 18,070483 cotas do Fundo no montante de R$ 104.

No período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração), não houve integralização de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 houve integralização de 33,106413 cotas do Fundo no montante de R$ 56.

b) Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas, exceto na liquidação do Fundo, sendo permitida a amortização das cotas nos termos previstos no regulamento.

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

Nos períodos de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026, de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade cota os boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas.

15. 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

Nos termos da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos seus cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas, inclusive na liquidação do Fundo, também se sujeitam à alíquota de 20% (vinte por cento). Para os cotistas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, o imposto retido na fonte constitui antecipação do imposto devido no encerramento do período de apuração.

O art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, isenta do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a cotistas pessoas físicas. A isenção depende do atendimento cumulativo das seguintes condições:

(i) as cotas do fundo devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado;
(ii) o fundo deve possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
(iii) o cotista pessoa física não pode ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas, nem ter direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e
(iv) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas não pode ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas, nem ter direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais e, em 30 de junho de 2026, possuía [X] cotista(s), [integralmente pessoas jurídicas]. Por não atender às condições acima, os rendimentos por ele distribuídos não estão abrangidos pela isenção prevista no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, e sujeitam-se à tributação descrita no primeiro parágrafo desta nota.

O Fundo, na qualidade de fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei nº 8.668/93, não está sujeito ao regime de tributação periódica ("come-cotas") instituído pela Lei nº 14.754/2023, em razão da ressalva expressa prevista nessa lei.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

16. Transações com partes relacionadas

O Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

a) Período de 26 de fevereiro de 2026 a 30 de junho de 2026:

Transações	Valores a pagar	Despesas/ reversão de despesa	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	36	(38)	Planner CTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	6	-	Planner CTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	3	-	Arandu Gestão	Gestora
Total	**45**	**(38)**		

b) Período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data de transferência de administração):

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	276	(95)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	12	(12)	Reag DTVM S.A	Administradora
Taxa de gestão	12	(12)	Reag administradora	Gestora
Total	**300**	**(119)**		

c) Exercício findo em 30 de junho de 2025:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	182	(241)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	-	(3)	Reag administradora	Gestora
Total	**182**	**(244)**		

17. Demonstrativo do valor justo

Em 30 de junho de 2026:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	-	39	-	39
Propriedades para investimento	-	-	149.900	149.900
Total do ativo	**-**	**39**	**149.900**	**149.939**

Em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	34	-	34
Propriedades para investimento	-	-	52.000	52.000
Total do ativo	**-**	**34**	**52.000**	**52.034**

18. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175.

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Alterações estatutárias

Em 24 de fevereiro de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) destituição da administradora e da gestora do exercício das funções de administração fiduciária, distribuição, controladoria, tesouraria, escrituração, custódia e gestão da carteira de ativos do Fundo;
b) eleição e contratação da Planner Corretora de Valores S.A. como nova administradora e da Arandu Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. como nova gestora do Fundo;
c) alteração e consolidação do regulamento do Fundo para refletir a substituição da administradora e da gestora e realizar ajustes formais; e
d) autorização à administradora para adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da presente assembleia.

Em 15 de maio de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) exclusão da Cinq. Participações Ltda. do item "consultora", constante do regulamento do Fundo, e a reforma do referido item, com a atribuição de efeitos retroativos, consignando que a sociedade jamais exerceu a função de consultora especializada do Fundo;
b) alteração do item "exercício social", constante do regulamento do Fundo, que passa a ter a seguinte redação: "duração de 01 ano, com término em 31 de dezembro de cada ano cujos efeitos estão descritos na Nota Explicativa nº 2";
c) alteração do item 3.1, do capítulo III, do anexo descritivo do regulamento do Fundo, relativo à política de investimentos;
d) consolidação do regulamento, de modo a refletir as alterações dispostas nos itens (i) a (iii) supra; e
e) autorização à administradora para adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da presente assembleia.

20. Demandas judiciais

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 administração do Fundo.

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. Eventos subsequentes

Em 13 de julho de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) alteração da taxa de administração e da taxa de custódia, que irão vigorar a partir desta data na forma do regulamento do Fundo;
b) ratificação da taxa de gestão, que permanecerá inalterada;
c) consolidação do regulamento, de modo a refletir as alterações dispostas nos itens (i) e (ii) supra; e
d) autorização à administradora para adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da presente assembleia.

23. Diretora e contador

Claudia Siola Cianfaran	**Eliana da Cunha Fernandes**
Diretora	Contadora CRC SP – 171106/O-6

****