Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

# Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ: 46.965.606/0001-62**

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

**CNPJ nº 34.829.992/0001-86**

**Demonstrações Contábeis em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo) acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes**

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

# PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**CNPJ: 46.965.606/0001-62**

**(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial)**
**CNPJ: 34.829.992/0001-86)**

**Demonstrações contábeis**
**Período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (Data de Transferência do Fundo)**

## Conteúdo


| | |
|---|---|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis | 3 – 5 |
| Demonstração da posição financeira | 6 |
| Demonstração do resultado | 7 |
| Demonstração da mutação do patrimônio líquido | 8 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis | 10 – 32 |

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

# Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

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

## Abstenção de Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial, que compreendem ao balanço patrimonial em 25 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 julho de 2025 a 25 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 contábeis do Sabugal 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 contábeis.

## Base para abstenção de opinião

### Investimento em cotas de fundo de investimento com qualificação

Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo) o Fundo possuía investimentos em cotas no "Alegria Fundo de Investimento Imobiliário" ("Fundo Investido"). A auditoria das demonstrações financeiras do Fundo Investido para a data-base de 30 de junho de 2025 foi emitida com abstenção. Adicionalmente essas últimas demonstrações financeiras auditadas foram levantadas em data-base superior a 60 dias da data-base Fundo, não sendo possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre esses investimentos. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo).

### Outros valores a receber

Conforme nota explicativa nº 4, às demonstrações contábeis, em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo) o Fundo possuí na rubrica Outros Valores a Receber, no ativo, o montante de R$ 3.384 mil, representando 31,29% do Patrimônio Líquido do Fundo. A Administração do Fundo não apresentou a documentação suporte sobre o montante de R$ 1.365 mil. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo).

### Obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme nota explicativa nº 7, às demonstrações contábeis, em 25 de fevereiro de 2026 (Data de

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

transferência do Fundo) o Fundo possuía Obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, no passivo imobiliário, no montante de R$ 75.917 mil, representando 701,83% do Patrimônio Líquido do Fundo. O Fundo apresentou uma divergência não reconciliada no montante de R$ 5.695 mil. Consequentemente, o passivo, o resultado do exercício e o patrimônio líquido estão subavaliadas nesse montante.

**Processo de investigação e liquidação extrajudicial da Administradora**

Conforme nota explicativa nº 24 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. As demonstrações contábeis não contemplam eventuais efeitos que possam resultar desta investigação, incluindo aspectos relacionados à insuficiência de divulgação nas notas explicativas.

**Ausência de Representações Formais da Administradora**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 24, 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.

## Ênfases

**Evento de transferência do Fundo**

Conforme nota explicativa nº 22 as demonstrações contábeis estão sendo apresentada para o período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 em decorrência da transferência do Fundo para outro Administrador, consequentemente, não estão sendo apresentadas demonstrações contábeis comparativas com outros períodos. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

**Avaliação pelo valor justo**

Conforme Nota Explicativa nº 6, às demonstrações contábeis, o Fundo possui em sua carteira de investimentos, ativos destinados a propriedades para investimento e direitos sobre imóveis. Estas propriedades estão avaliadas ao valor justo, obtidas através de laudos de avaliações elaborados por empresa independente. Consequentemente, no caso da efetiva realização destes imóveis, os valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 25 de fevereiro de 2026 (Data de

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

transferência do Fundo). Nossa opinião não contém modificações em função deste assunto.

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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, 28 de setembro 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: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

# PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 46.965.606/0001-62**

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

## Balanço patrimonial em 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração)

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | Notas Explicativas | Em 25 de fevereiro de 2026 Mercado/ realização | % sobre o PL |
|---|---|---|---|
| **Ativo** | | | |
| **Circulante** | | **3.505** | **32,40%** |
| **Disponibilidade** | | **41** | **0,38%** |
| Banco conta movimento | | 41 | 0,38% |
| **Títulos e Valores Mobiliários** | | **80** | **0,74%** |
| Reag Cash II FIRF | | 79 | 0,73% |
| Alegria FII | | 0 | 0,00% |
| **Outros valores a receber** | **4** | **3.384** | **31,29%** |
| Cessão de crédito - Fundo de obras | 4.a | 2.640 | 24,41% |
| Outros créditos | | 114 | 1,06% |
| Aluguel a receber | 4.b | 630 | 5,82% |
| **Não Circulante** | | **83.581** | **772,68%** |
| **Realizável a Longo Prazo** | | **83.581** | **772,68%** |
| **Propriedade para investimento** | **5** | **83.581** | **772,68%** |
| Imóvel Tupynambás | | 83.581 | 772,68% |
| **Total do ativo** | | **87.086** | **805,08%** |
| **Passivo** | | | |
| **Circulante** | | **76.269** | **705,08%** |
| Obrigações com Certificados de Recebiveis Imobiliarios-CRI | **7** | 70.222 | 649,18% |
| Negociação e intermediação de valores | **8** | 5.695 | 52,65% |
| Auditoria | | 30 | 0,28% |
| Taxa de administração | **21** | 322 | 2,97% |
| **Total do passivo** | | **76.269** | **705,08%** |
| **Patrimônio líquido** | **10** | **10.817** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **87.086** | **805,08%** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

# PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 46.965.606/0001-62**

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

## Demonstração do resultado

## Período de 01 de junho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (Data da transferência do Fundo)

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | Notas explicativas | 01.07.2025 a 25.02.2026 |
|---|---|---|
| **Propriedades para Investimento** | | **967** |
| Renda de Alugueis | **4** | 967 |
| **Certificado de Crédito Imobiliário - CCI** | **7** | **(6.910)** |
| CCI - Certificado de recebíveis imobiliários | | 2.786 |
| CCI - Certificado de recebíveis imobiliários | | (9.696) |
| **Cotas de Fundos de Investimento** | | **3** |
| Valorização com cotas de Fundo de investimento em renda fixa | | 5 |
| Desvalorização com cotas de Fundo de investimento em renda fixa | | (1) |
| Desvalorização com cotas de Fundos de investimento Imobiliário | | (1) |
| **Outras Receitas/Despesas** | **16** | **(1.003)** |
| Despesas com consultoria | | (800) |
| Taxa de administração | 9 e 21 | (158) |
| Despesas de cobrança | | (3) |
| Auditoria | | (30) |
| Laudo de avaliação | | (6) |
| Taxa de fiscalização - CVM | | (5) |
| Demandas Judiciais | | (1) |
| **Resultado Líquido do período** | | **(6.942)** |
| Quantidade de cotas | | 23.966,297168 |
| Resultado Líquido por cota (em reais) | | (289,673012) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

# PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 46.965.606/0001-62**

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

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

## Período de 01 de junho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (Data da transferência do Fundo)

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | Cotas subscritas e integralizadas | (Prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|
| **Saldos em 30 de junho de 2025** | **24.046** | **(6.287)** | **17.759** |
| Resultado líquido do período | - | (6.942) | (6.942) |
| **Saldos em 25 de fevereiro de 2026** | **24.046** | **(13.229)** | **10.817** |

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

# PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**CNPJ nº 46.965.606/0001-62**

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

## Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)
## Período de 01 de junho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (Data da transferência do Fundo)

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | 01.07.2025 a 25.02.2026 |
|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | |
| Resultado líquido do período | (6.942) |
| **Resultado líquido ajustado** | **(6.942)** |
| **Variação de ativos** | |
| Títulos e Valores Mobiliários | (78) |
| Outros valores a receber | 5 |
| Outros valores a pagar | 7.038 |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **22** |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **-** |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **-** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **22** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | 19 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | 41 |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **22** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94

**Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário**
**(CNPJ nº 46.965.606/0001-62)**
**(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial**
**CNPJ nº 34.829.992/0001-86)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**
**Período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (Data da transferência do Fundo)**
***(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***

## 1. Contexto operacional

O Pedra Alta Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 08 de novembro de 2022 e iniciou suas atividades em 23 de novembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11- da Resolução CVM nº 30.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; 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 regulamentação expedida pela CVM.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos Ltda.

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.

## 2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a determinação e contabilização 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.
As demonstrações contábeis referentes ao período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 foram preparadas em função da transferência de administração, visto isso, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



**a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 202 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 28 de setembro de 2026 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

**b) Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

**c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

**d) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração 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.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

**a) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, três meses ou menos.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário

**b) Títulos e valores mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

**c) Cotas de fundos de investimento**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

O resultado dos investimentos em cotas de fundos de Investimento está apresentado na demonstração da evolução do patrimônio líquido em Cotas de fundos de investimento – Valorização/desvalorização de cotas de fundos de investimento.

**d) Propriedades para investimento**

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

**e) Avaliação do valor recuperável de ativos**

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**f) Outros ativos e passivos (circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

**h) Lucro (Prejuízo) por cota**

O Lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o exercício.

## 4. Outros valores a receber

As posições de outros valores a receber em 25 de fevereiro de 2026, estão assim apresentados:

| Descrição | Valor de mercado em 25/02/2026 |
|---|---|
| Cessão de crédito - Fundo de obras (a) | 2.640 |
| Aluguel a receber (b) | 630 |
| Outros créditos | 114 |
| **Total** | **3.384** |

**a) Cessão de crédito**

| Descrição | 25/02/2026 |
|---|---|
| Fundo de reserva | 1.924 |
| Fundo de despesas | 470 |
| Fundo de obras | 246 |
| **Total** | **2.640** |

Em 06 de setembro de 2023 o Fundo celebrou o Instrumento Particular Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, o Fundo, por meio do Contrato de Cessão, cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários representados pela CCI, no âmbito da Operação de Securitização, desde já estendendo à Securitizadora a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



Com a emissão dos CRI e cumprimento das respectivas Condições Suspensivas da Cessão de Créditos, bem como as respectivas condições aplicáveis aos desembolsos dos CRI nos termos dos instrumentos da Operação de Securitização, na seguinte ordem:

(i) a Cessionária reterá:

(a) O valor de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) para composição do Fundo de Despesas, cuja utilização seguirá o disposto no presente Termo de Securitização;
(b) o valor de R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) para composição do Fundo de Reserva, cuja utilização seguirá o disposto no presente Termo de Securitização;
(c) o valor de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) para pagar, por conta e ordem do Fundo, a título de pagamento do valor remanescente devido pela Pedra Dourada no âmbito da Nota Promissória Pedra Dourada;
(d) o valor de R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), para composição do Fundo de Obras e, nos termos e condições do Contrato de Construção, utilizará os recursos para pagar, por conta e ordem do Fundo Imobiliário, os valores devidos em favor da Construtora; e
(e) o valor de R$ 3.459.727,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e vinte sete reais) para pagar, por conta e ordem da Pedra Dourada, a Locatária, a título de pagamento da antecipação complementar, nos termos e condições do Sexto Aditamento ao Contrato de Locação.

(ii) pagará as Despesas descritas do Termo de Securitização (“Valor da Cessão”).

Os valores são atualizados pelo IPCA a partir da data de Cessão.

Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o saldo de outros valores a receber referente a Cessão de crédito - Fundo de obras é de R$ 2.640.

**b) Aluguel a receber**

A rubrica contábil de “Aluguel e receber” corresponde ao Contrato de Locação Atípica de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças, realizado em 24 de fevereiro de 2022, entre o Fundo e o Sendas Distribuidora S.A. (“Locatária”), para locação, pelo prazo de 20 (vinte) anos, do imóvel localizado na Rua Tenente Coronel Delfino Faria nº 45, Loja 2, Santa Tereza, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 36.476, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG, inscrição municipal nº 037.081/004, com valor inicial da contraprestação de R$ 480 mil, reajustáveis mensalmente pelo IPCA/IBGE.

Em seu 7º aditivo, assinado em 14 de dezembro de 2023, o Pedra Dourada FII (“Parte Cedente”) cede e transfere ao Fundo, como cedido e transferido, sem coobrigação ou reserva, que por sua vez aceitam e recebem do Fundo, todos os direitos, ações e acessórios relativos ao Contrato de Locação e seus aditivos.

O início da locação se deu em 1º de agosto 2024. Em 30 de junho de 2025, o saldo de contas a receber de aluguel da Sendas Distribuidora S/A é de R$ 630.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o saldo de contas a receber de aluguel da Sendas Distribuidora S/A é de R$ 630. Durante o período de 1º de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), a renda com aluguel foi de R$ 967.

## 5. Propriedades para investimento

**Direitos reais sobre imóveis – Imóvel Tupynambás**

Em 21 de setembro de 2023, foi integralizado no Fundo o Imóvel com inscrição municipal sob o nº 037.081/001, localizado na Rua Delorme Louzada, 32, Santa Tereza- Poço Rico, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais tem a seguinte descrição:

- Terreno com área de 19.243,00m$^2$ objeto da matrícula nº 051908, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG, com inscrição municipal nº 037.081/004, localizado na Rua Tenente Coronel Delfino Faria nº 45, Loja 2, Santa Tereza, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na correspondente matrícula, conforme segue ("Imóvel"):área desmembrada com 19.243,00m$^2$, no Bairro Santa Tereza, com frente para a Avenida Brasil e para as Ruas Tenente Coronel Delfino Faria, José Ladeira e Delorme Louzada na qual estão localizadas as edificações constantes de campo de futebol provido de iluminação, alambrado, arquibancada de concreto parcialmente coberta, duas pistas de bocha, quadra de basquete com iluminação, quatro vestiários completos, bar/lanchonete, piscina e diversas áreas destinadas à recreação, apresentando, esta área os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P17, de coordenadas N 7.592.242,23m e E 672.342,65m; deste segue confrontando com a Avenida Brasil, com azimute de 285°58'56,55" por uma distância de 59,28m, até o ponto P02, de coordenadas N 7.592.258,55m e E 672.285,66m; deste segue com azimute de 307°28'35,00" por uma distância de 3,29m, até o ponto P03, de coordenadas N 7.592.260,55m e E 672.283,05m; deste segue com azimute de 290°12'43,77" por uma distância de 4,56m, até o ponto P04, de coordenadas N 7.592.262,13m e E 672.278,77m; deste segue com azimute de 296°35'23,50" por uma distância de 15,85m, até o ponto P05, de coordenadas N 7.592.269,22m e E 672.264,60m; deste segue com azimute de 303°17'13,91" por uma distância de 12,33m, até o ponto P06, de coordenadas N 7.592.275,99m e E 672.254,29m; deste segue com azimute de 306°16'45,93" por uma distância de 20,61m, até o ponto P07, de coordenadas N 7.592.288,18m e E 672.237,68m; deste segue confrontando com a Área Desmembrada 02, com azimute de 204°00'44,19" por uma distância de 13,60m, até o ponto P20, de coordenadas N 7.592.275,80m e E 672.232,16m; deste segue com azimute de 293°52'19,67" por uma distância de 20,00m, até o ponto P21, de coordenadas N 7.592.283,90m e E 672.213,86m; deste segue confrontando com a Rua Tenente Coronel Delfino Faria, com azimute de 202°37'58,42" por uma distância de 3,77m, até o ponto P11, de coordenadas N 7.592.280,43m e E 672.212,41m; deste segue com azimute de 200°03'36,30" por uma distância de 78,04m, até o ponto P12, de coordenadas N 7.592.207,12m e E 672.185,65m; deste segue com azimute de 204°12'14,26" por uma distância de 6,03m, até o ponto P13, de coordenadas N 7.592.201,62m e E 672.183,17m; deste segue com azimute de 195°29'37,80" por uma distância de 37,64m, até o ponto P14, de coordenadas N 7.592.165,35m e E 672.173,12m; deste segue confrontando com a Rua José Ladeira, com azimute de 105°53'15,63" por uma distância de 174,58m, até o ponto P15, de coordenadas N 7.592.117,56m e E 672.341,03m; deste segue com azimute de

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



60°43'41,44" por uma distância de 4,73m, até o ponto P16 de coordenadas N 7.592.119,87m e E 672.345,16m; deste segue confrontando com a Rua Delorme Louzada, com azimute de 15°56'25,19" por uma distância de 51,58m, até o ponto P19, de coordenadas N 7.592.169,46m e E 672.359,32m; deste segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 285°59'29,43" por uma distância de 36,00m, até o ponto P18, de coordenadas N 7.592.179,38m e E 672.324,71m; deste segue com azimute de 15°55'35,51" por uma distância de 65,36m, até o ponto P17, onde teve início essa descrição / significa o objeto do Contrato de Locação consistente no terreno e suas acessões matriculado sob o nº 51.908 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG ("Matrícula"), com inscrição municipal sob o nº 037.081/001, localizado na Rua Delorme Louzada, 32, Santa Tereza – Poço Rico, Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

De acordo com a Escritura de Venda e Compra Tupynambás, o pagamento da compra do Imóvel Tupynambás foi acordado no valor de R$ 23.200.000,00 (vinte e três milhões e duzentos mil reais).

A empresa Binswanger Brazil, Avaliador independente contratado, elaborou o laudo de avaliação imobiliária, emitido em 01 de junho de 2025, na qual atribuiu o valor total do imóvel no montante de R$ 83.581.

**Movimentação da propriedade para investimento:**

| Imóvel | Valor de mercado em 30/06/2025 | Aquisição | Valor justo | Valor de mercado em 25/02/2026 |
|---|---|---|---|---|
| Imóvel Tupynambás | 83.581 | - | - | 83.581 |
| **Total** | **83.581** | **-** | **-** | **83.581** |

## 6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar 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, conforme inciso II do Artigo 22, do Regulamento.

No período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 7. Obrigações com Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI/CCI

O saldo devedor do Certificado de Recebível Imobiliário - CRI em 30 de junho de 2024 de R$ 69.836 corresponde ao Termo de securitização de Créditos imobiliários para emissão de CRI da 113º emissão em série única da TRU Securitizadora e Oliveira Trust NA QUALIDADE DE Agente Fiduciário datado de 06 de setembro de 2023.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



**Operação:** JDF
**Tipo**: CRI
**Emissão:** 113ª
**Serie:** 1
**Data de integralização:** 01/09/2023
**Data de vencimento:** 17/09/2043
**Remuneração:** IPCA + 7,90%
**Início dos Juros**: 28/09/2023
**PU de emissão:** R$ 1.000,00
**Quantidade:** 64.757
**Coordenador Líder**: TRU Securitizadora S.A.
**Cedente:** Pedra Alta FII
**Agente Fiduciário**: Oliveira Trust
**Lastro:** Locação

**Movimentação do CRI**

| Descrição | Movimentação 24/02/2026 |
|---|---|
| **Saldo inicial** | **68.377** |
| Apropriação negativa | 9.696 |
| Apropriação positiva | (2.786) |
| Amortização de Juros | (5.065) |
| **Saldo final** | **70.222** |

## 8. Negociação e intermediação de valores

As posições de negociação e intermediação de valores em 25 de fevereiro de 2026, estão assim apresentados:

| Descrição | Valores em 25/02/2026 |
|---|---|
| CCI Pedra Alta – Amortização | 4.594 |
| CCI Pedra Alta - Correção Monetária | 471 |
| Outros | 630 |
| **Total** | **5.695** |

## 9. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), respeitando o mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

O Gestor receberá por seus serviços taxa de gestão equivalente a R$ 10 (dez mil reais), que passará a ser devida a partir da data do protocolo do pedido de registro da oferta pública disciplinada pela Instrução CVM 400 de 29 de dezembro 2003 do Fundo na B3.

A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Em complemento ao disposto acima, será devido pelo Fundo ao Administrador/Gestor, a Taxa de Estruturação, conforme discriminada em cada Suplemento, quando aplicável.

Não será devida Taxa de Performance pelo Fundo.

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração fixa mensal de R$ 0,50 (quinhentos reais).

A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor, ou do Consultor Imobiliário ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata este Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), foi provisionado o montante de R$ 158 a título de taxa de administração., no resultado do período.

## 10. Patrimônio Líquido

O Patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do Patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O Patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 40.000 (quarenta milhões de reais), divididos em 40.000 (quarenta mil).

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no acima, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000 (um milhão de reais).

Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o patrimônio líquido do Fundo está representado por 23.966,297168 cotas escriturais, cujo valor unitário é positivo de R$ 451,342455, totalmente subscritas e integralizadas. O Patrimônio Líquido em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo) é positivo no montante de R$ 10.817.

## 11. Emissão, resgate e amortização de cotas

**a) <u>Emissão de cotas</u>**

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

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.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo Primeiro, inciso "ii" do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.
Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento. A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (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

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.
Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Considerando o Público Alvo do Fundo, a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos poderá ser dispensada, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



A integralização em bens e direitos deverá ser efetivada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do encerramento da oferta, podendo ser prorrogado por igual período a critério do Administrador.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no caput resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.
O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), não houve integralização de cotas do Fundo.

**b) Amortização e Resgate de cotas**

Não haverá resgate de Cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vii”, Parágrafo Primeiro, do Artigo 28, do Regulamento; e

- desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), não houve amortizações ou resgate de cotas do Fundo.

**c) Negociação das cotas**

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

Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

## 12. Política de distribuição de resultados

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 período findo em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), está demonstrada abaixo:

| | **25/02/2026** |
|---|---|
| **Resultado líquido dos exercícios** | (6.942) |
| | |
| **Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado** | |
| Ajuste a Valor Justo | - |
| **Resultado ajustado** | **(6.942)** |
| | |
| Rendimento a distribuir | **(6.942)** |
| Rendimentos pagos no exercício/período | - |
| | |
| Saldo pendente de distribuição | - |
| **Total dos rendimentos pagos aos cotistas** | **-** |

Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o Fundo não distribuiu resultado aos cotistas, uma vez que não obteve lucro de caixa.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



## 13. Legislação tributária

**a) Fundo**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;
ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

**b) Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração: CBSF DTVM S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Gestão: CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.
Custódia: CBSF DTVM S.A. - Em Liquidação Extrajudicial

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



Tesouraria: CBSF DTVM S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Escrituração de cotas: CBSF DTVM S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Controladoria: CBSF DTVM S.A. - Em Liquidação Extrajudicial

## 15. Rentabilidade do fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período findo em 25 de fevereiro de 2026 e exercícios foram as seguintes:

| | Patrimônio líquido médio | Valor unitário das cotas (R$) | Rentabilidade % |
|---|---|---|---|
| Exercício findo em 25/02/2026 | 15.478 | 451,3424516 | (39,09) |
| Exercício findo em 30/06/2025 | 28.939 | 741,0154625 | (46,39) |

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

## 16. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao exercício findo em 25 de fevereiro de 2026, estão assim demonstrados:

| | 25.02.2026 | |
|---|---|---|
| | **Valores** | **%** |
| **Patrimônio líquido médio** | **15.478** | |
| Despesas com consultoria | (800) | (5,17) |
| Taxa de administração | (158) | (1,02) |
| Auditoria | (30) | (0,20) |
| Despesas de cobrança | (3) | (0,02) |
| Laudo de avaliação | (6) | (0,04) |
| Taxa de fiscalização (CVM) | (5) | (0,03) |
| Demandas Judiciais | (1) | - |
| Outras despesas | (0) | - |
| | **(1.003)** | **(6,48)** |

## 17. Fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor 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 o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



para o Fundo e para o Cotista. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

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-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.

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 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

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 Custodiante 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, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



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 da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação 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.

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.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



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.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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 o Administrador 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.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



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 da Instrução CVM 476, 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.

## 18. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

## 19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

## 20. Demandas judiciais

Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

## 21. Transações com partes relacionadas

Em 25 de fevereiro de 2026 (Data de transferência do Fundo), o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



| Transações | Valores a pagar | Despesas | Instituição | Relacionamento |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | 322 | (158) | CBSF DTVM S.A. - Em Liquidação Extrajudicial | Administradora |
| **Total** | **322** | **(158)** | | |

## 22. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotista realizada em 24 de fevereiro de 2026 foi aprovado sem quaisquer ressalvas:

(i) por iniciativa do Cotista Solicitante, sobre a destituição da CBSF e da Atual Gestora do exercício das funções de administração fiduciária, distribuição, controladoria, tesouraria, escrituração, custódia e gestão da carteira de ativos do Fundo ("Serviços Essenciais"), nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM nº 175;
(ii) eleição e contratação da PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, como nova administradora fiduciária, distribuidora, controladora, tesoureira, escrituradora e custodiante do Fundo, definindo a data de eficácia da substituição e os parâmetros operacionais de transição, caso aprovada;
(iii) manutenção
(iv) eleição e contratação da ARANDU GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.757.787/0001-43, como gestora da carteira de ativos do Fundo, definindo a data de eficácia da substituição e os parâmetros operacionais de transição, caso aprovada;
(v) alterações e consolidação do Regulamento do Fundo, de modo a refletir a substituição da CBSF, e demais ajustes formais necessários;
(vi) autorizar a prática, pela Nova Administradora, de todos os atos necessários à plena implementação das deliberações aprovadas nesta Assembleia.

## 23. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

## 24. Outros assuntos

Destacamos que em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A,) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74.

A liquidação extrajudicial é executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior.

Docusign Envelope ID: 10A99506-BA94-8F90-8181-8CF781CD3F94



Anteriormente ao decreto de liquidação extrajudicial, a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. era representada pelo diretor estatutário, responsável pela Administração Fiduciária, conforme ata de assembleia geral extraordinária, datada de 16 de setembro de 2024, registrada em 02 de dezembro de 2024, sob nº 439.905/242, o qual não pode assinar a carta de responsabilidade referentes às demonstrações contábeis do Fundo, por força do Art. 50 da Lei nº 6.024/74.

**Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial.**
**Administradora**

| | |
|---|---|
| **Marcos Ferreira Costa** | **Alan Venturini Souza** |
| Diretor responsável | Contador 1SP-302045/O-3 |

***