DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01
Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Em 24 de abril de 2026
(data de transferência de administração) e relatório dos auditores independentes

São Paulo, 28 de setembro de 2026

Ao
VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
São Paulo - SP

Atenção: Aos Administradores

Prezados Senhores,

Estamos encaminhando a V.Sas. o relatório dos auditores independentes e as demonstrações contábeis do **VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, em 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração), preparadas sob a responsabilidade de sua administração.

Colocamo-nos à disposição para qualquer esclarecimento adicional necessário, subscrevendo-nos.

Atenciosamente,

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.09.28 23:26:17 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

Índice

Páginas

Relatório dos auditores independentes 2-4
Demonstrativo da composição e diversificação da carteira 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração do fluxo de caixa método-direto 8
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis 9

RBORDIGNON AUDITORES INDEPENDENTES SOCIEDADE SIMPLES LTDA.
CNPJ/MF sob o nº47.569.752/0001-31
Avenida Marques de São Vicente, nº 2219, Sala 1111, 11º andar
Água Branca, São Paulo - SP
CEP 05036-040
www.rbordignon.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e Administradores do
VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)

São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 24 de abril de 2026, e a respectiva demonstração do resultado, da demonstração das mutações do patrimônio líquido e da demonstração dos fluxos de caixa correspondentes o período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis aplicáveis a Fundos de investimento.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo 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

i. *Investimento em fundo de investimento – Relatório com Abstenção de opinião*

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, em 24 de abril de 2026, o Fundo detinha investimento no CICA JUNDIAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ: 13.920.018/0001-53, registrado pelo montante de R$ 16.198.000,00, representando aproximadamente 48,03% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. As demonstrações contábeis do fundo investido relativas ao período findo em 25 de fevereiro de 2026, foram objeto de relatório de auditoria contendo abstenção de opinião, conforme indicado:

> *Fato relevante: Conforme nota explicativa nº 20, 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. 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. Assim, até o final de nossos trabalhos não recebemos referida carta de assinada por parte do liquidante e/ou responsável legal.*

Consequentemente, em razão da representatividade desse investimento, correspondente a 48,03% do patrimônio líquido do Fundo, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes nos saldos de investimentos, patrimônio líquido, resultado do período e respectivas divulgações nas demonstrações contábeis. Os possíveis efeitos de eventuais ajustes não detectados poderiam ser relevantes e generalizados para as demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

ii. Não fornecimento de representações formais por parte da administração do Fundo

Conforme divulgado na nota explicativa 23 às demonstrações contábeis, foi destacado 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,), aqui denominada como "CBSF", ocasionando a perda do mandato dos administradores do Fundo, nos termos da Lei nº 6.024/74. Ainda segundo essa nota explicativa é ressaltado que a liquidação extrajudicial é

executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior. Adicionalmente a isso, esclarece que anteriormente ao decreto de liquidação extrajudicial, a CBSF era representada pelo diretor estatutário, responsável pela Administração Fiduciária, 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.

De acordo com as normas internacionais e brasileiras de auditoria, especificamente a NBC TA 580 – "Representações Formais", o auditor é requerido a solicitar à administração que forneça representação formal de que ela cumpriu a sua responsabilidade pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com a estrutura de relatório financeiro aplicável, incluindo quando relevante a adequada apresentação, como estabelecido nos termos do trabalho de auditoria, e no caso em que a administração não forneça a representação formal exigida o auditor deve abster-se de emitir opinião no relatório sobre as demonstrações contábeis.

No contexto do nosso trabalho de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, não nos foi possível obter a carta de representação da administração, em razão das questões mencionadas anteriormente. A ausência desse documento formal constitui uma limitação de escopo em nossa auditoria, pois nos limita de atendermos às normas de auditoria aplicáveis. Consequentemente, não podemos confirmar a existência ou não de determinados assuntos que não chegaram a nosso conhecimento, bem como levanta dúvidas quanto à integridade e legitimidade das evidências de auditoria recebidas durante nossos trabalhos de auditoria, o que poderia apresentar um impacto pervasivo nas demonstrações contábeis do Fundo.

iii. Ausência de confirmação externa de assessores jurídicos

O Fundo possui processos judiciais e/ou administrativos acompanhados pelo escritório de advocacia PAPA DE CAMPOS & TOLEDO SOCIEDADE DE ADVOGADOS. No âmbito de nossos procedimentos de auditoria, solicitamos confirmação externa diretamente ao referido escritório acerca da existência, natureza, avaliação de risco e valores envolvidos nos processos sob sua responsabilidade, porém até a data de emissão deste relatório, não obtivemos resposta à solicitação de confirmação e não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente por meio de procedimentos alternativos. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários eventuais ajustes ou divulgações relacionados às contingências nas demonstrações contábeis.

Ênfase

Investigações envolvendo a administradora do Fundo

Conforme descrito na nota explicativa nº 1.1 das demonstrações contábeis e divulgado publicamente, desde agosto de 2025 a então administradora do Fundo, CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) - Em liquidação, passou a ser mencionada em investigações conduzidas por autoridades públicas, no contexto das denominadas "Operação Carbono Oculto" e "Operação Compliance Zero", esta última no âmbito da Receita Federal do Brasil. Adicionalmente, por meio de ato do Banco Central do Brasil, foi decretada em 15 de janeiro de 2026, a liquidação extrajudicial da referida administradora.

Não obstante à mudança de administradora, os eventos mencionados permanecem em curso à data de nosso relatório, bem como seus possíveis desdobramentos, inclusive de natureza regulatória e operacional, ainda não se encontram plenamente definidos. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos, regulados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com 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.

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de 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 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.

RBORDIGNON Auditores
Independentes Sociedade Simples Ltda.
CRC 2SP04617/O-9

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867

Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.09.28 23:26:38 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	24/04/2026	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		**41.684**	**102,82**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**1**	**-**
Disponibilidades		1	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**7.956**	**19,63**
Ações de companhias fechadas		7.956	19,63
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**6**	**33.727**	**83,19**
Cotas de fundos de investimento		33.727	83,19
Total do ativo		**41.684**	**102,82**
Passivo			
Circulante		**1.144**	**2,82**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**1.144**	**2,82**
Taxa de administração	**21**	627	1,55
Taxa de gestão	**21**	252	0,62
Taxa de fiscalização CVM		112	0,28
Auditoria e custódia		139	0,34
Outros valores a pagar		14	0,03
Patrimônio líquido	**9**	**40.540**	**76,66**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**41.684**	**79,48**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado para o período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do período	Nota	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**3.166**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		3.166
Outras receitas		**1.336**
Receita com recebimento de dividendos		1.334
Outras receitas		2
Demais despesas	**15**	**(765)**
Taxa de administração	**14**	(474)
Taxa de gestão		(143)
Auditoria e custódia	**14**	(124)
Taxa de fiscalização CVM		(7)
Outras despesas administrativas		(8)
Despesas do sistema financeiro		(9)
Resultado líquido no período		**3.737**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o período compreendido entre 1° de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuízos)/ Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**45.442**	**7.438**	**52.880**
Resultado líquido do período		-	(15.890)	**(15.890)**
Em 30 de junho de 2025		**45.442**	**(8.452)**	**36.990**
Distribuição de resultado		(187)	**-**	**(187)**
Resultado líquido do período		-	3.737	**3.737**
Em 24 de abril de 2026		**45.255**	**(4.715)**	**40.540**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VIRACONDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 26.452.179/0001-01

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do fluxo de caixa método - direto para o período compreendido entre 1° de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de auditoria e custódia		(31)
Pagamento de taxa de administração		(80)
Pagamento de taxa de gestão		(32)
Demais pagamentos		(16)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(159)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em cotas de fundos de investimento		(1.187)
Resgate de cotas de fundos de investimento		174
Recebimento da distribuição de rendimentos		1.334
Caixa líquido das atividades de investimento		**321**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortizações	10	(187)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(187)**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(25)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**4**	26
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	1
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(25)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Viracondo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 1º de outubro de 2018, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2023, a partir da transformação do Viracondo Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) locação, arrendamento, ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos ativos imobiliários; (ii) na aquisição dos imóveis; (iii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iv) 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.

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

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

1.1. Operação Carbono e Compliance Zero

A administração do Fundo é exercida pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) -Em liquidação extrajudicial ("Administradora"), instituição devidamente autorizada a exercer a atividade de administração fiduciária de fundos de investimento, nos termos da regulamentação vigente.

Conforme amplamente divulgado em meios de comunicação e em informações de domínio público, a Administradora foi mencionada no contexto de investigações conduzidas pela Polícia Federal, incluindo aquelas denominadas "Operação Carbono Oculto" e "Operação Compliance Zero".

De acordo com informações prestadas pela Administradora e com base nas informações públicas disponíveis até a data de aprovação destas demonstrações contábeis, não foram identificados elementos que indiquem qualquer envolvimento do Fundo nas referidas investigações, tampouco impactos diretos sobre seus ativos, operações ou situação patrimonial e financeira.

A Administradora informou, ainda, que permanece adotando as medidas cabíveis no âmbito das referidas investigações e mantendo o regular cumprimento de suas obrigações regulatórias e fiduciárias perante o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo

Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis referentes ao período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 (data da transferência de administração) foram preparadas em função da transferência de administração, visto isso, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 28 de setembro de 2026.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 24 de abril de 2026:

		24.04.2026
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	1

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 24 de abril de 2026, o Fundo detém participação em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado abaixo:

		24.04.2026
Ações de companhias fechadas	**Quantidade**	**Valor Justo**
Wish Bossa Nova Empreendimentos	5.381.337	7.956

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o período de 24 de abril de 2026:

Descrição	**Saldo**
Saldo em 30.06.2025	**7.956**
Aquisição	-
Saldo em 24.04.2026	**7.956**

a) Características da companhia investida

A A Wish Bossa Nova Empreendimentos S.A. ("Companhia" ou “WISH BN”, antiga denominação GJP) foi constituída em 6 de fevereiro de 2013. A sede social da Companhia está localizada na cidade de São Paulo.

A Companhia tem como atividade a administração de um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que consiste no desenvolvimento de estacionamento e shopping center (“Empreendimento”), no Aeroporto Santos Dumont. As obras do empreendimento foram concluídas em novembro de 2015, quando ocorreu a inauguração do Shopping Center Bossa Nova.

A WISH Administradora de Hotéis Ltda. (“WISH” antiga denominação GJP) sagrou-se vencedora da Concorrência Internacional promovida pela INFRAERO - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária para construção do referido empreendimento. O respectivo Contrato de Concessão de Uso de Área com Investimento nº 02.2013.062.0009 com a INFRAERO foi assinado em 2 de abril de 2013, com prazo da concessão de 25 anos.

Em 13 de maio de 2013, a Jorge’s Imóveis e Participações Ltda. (“Jorge’s”) e a WISH assinaram Acordo de Investimento e Operação para implantação e operação do Empreendimento. A Jorge’s assumiu o compromisso de (i) investir R$43.676; (ii) pagamento da outorga à Infraero; e (iii) um investimento adicional de R$13.000.

Em 31 de outubro de 2013, a Santos Dumont Empreendimentos Imobiliários S.A (“SDEI”), a Jorge’s, o Santos Dumont Fundo de Investimento em Participações (“SDI FIP”), o HSI VI – Fundo de Investimento em Participações (“HSI IV”) e o G5 Próton - Fundo de Investimento em Participações (“G5”) assinaram Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Assunção de Obrigações e outras Avenças através do qual:

(i) concordaram em participar do Empreendimento, através de investimento na GJP BN; (ii) a Jorge's cedeu e transferiu à GJP BN os direitos de exploração do Empreendimento; e (iii) a GJP BN assumiu o pagamento do saldo remanescente à época da outorga a ser paga a INFRAERO e pagou à Jorge's o valor de R$15.000 pelo direito da exploração, cujo registro foi realizado no ativo intangível da GJP BN. A Jorge's comprometeu-se a pagar à GJP o investimento adicional mencionado acima, que foi realizado até a conclusão do Empreendimento.

(ii) Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixas contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

As demonstrações contábeis da Companhia em 31 de dezembro de 2025 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 20 de março de 2026, sem modificações.

6. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 24 de abril de 2026, o Fundo detém cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado abaixo:

		24/04/2026
Ações de companhias fechadas	**Quantidade**	**Valor Justo**
Cica Jundiai - Fundo de Investimento Imobiliário (i)	7.976,402999	16.198
Reag Oxford FIM Crédito Privado (ii)	6.477.106,283191	17.529
Total		**33.727**

(i) Cica Jundiaí – Fundo de Investimento Imobiliário

O Cica Jundiai Fundo de Investimento Imobiliário, iniciou suas atividades em 01 de julho de 2013, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de valores Mobiliários (CVM) em vigor.

É objetivo do Fundo, proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio dos seguintes investimentos (i) na aquisição de bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shoppings centers, centro logísticos e/ou distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral, incluindo, mas não se limitando, ao terreno situado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, localizado na Rua Cica, melhor descrito e caracterizado pela matrícula de nº 83.672 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, (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, a vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As demonstrações financeiras do Cica Jundiaí FII referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, foi emitido em 26 de março de 2026 com abstenção de opinião referente a impossibilidade do administrador assinar carta de responsabilidade devido sua liquidação pelo Banco Central do Brasil.

(ii) Reag Oxford Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

O Reag Oxford Fundo de Investimento Multimercado, foi constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, iniciou suas operações em 31 de julho de 2020. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de valores Mobiliários (CVM) em vigor.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas mediante aplicações de recursos financeiros em carteira diversificada de ativos financeiros, incluindo cotas em fundos de investimentos.

As demonstrações financeiras do Reag Oxford FIM referente ao exercício social findo em 30 de abril de 2026, emitiram o relatório em 22 de julho de 2026, sem modificação.

O resultado gerado com a aplicação em fundos de investimento no período de 01 de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 foi de R$ 3.502 está divulgado em “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento”, no quadro de demonstração do resultado do período.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026 o Fundo não registrou resultado com instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Patrimônio líquido

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

Em 24 de abril de 2026, o patrimônio líquido é de R$ 40.540, representado por 28.762.400,972846 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$1,409479.

10. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

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 do Fundo, as novas cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas.

No período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, não houve a emissão/integralização de novas cotas.

b. Resgate e amortização de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, houve amortizações no montante de R$ 187, não houve resgates de cotas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
Exercício findo de 24 de abril de 2026	51.473	1,40947871	9,60
Exercício findo de 30 de junho de 2025	43.538	1,28606726	(30,05)

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

12. Negociação das cotas

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

13. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial). e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Trust Administradora de Recursos Ltda

14. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

Até 14 de dezembro de 2025, pela prestação das atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora, uma remuneração mensal de R$ 10,9 (dez mil e novecentos reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A partir de 15 de dezembro de 2026, pelos serviços de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração fixa mensal, equivalente R$ 8.000,00 (oito mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Até 14 de dezembro de 2025, pelos serviços de custódia, será devida uma taxa fixa mensal de custódia correspondente a R$ 3,27 (três mil, duzentos e setenta reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A partir de 15 de dezembro de 2026, pelos serviços de custódia, conforme previsto neste Regulamento, será devida uma taxa fixa de custódia correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 474.

b. Taxa de gestão e performance

Até 14 de dezembro de 2025, pela prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, é devido ao Gestor uma remuneração mensal de R$ 7,63 (sete mil, seiscentos e trinta reais), atualizada anualmente
pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A partir de 15 de dezembro de 2026, pelos serviços de gestão será devida pela Classe à GESTORA uma Taxa de Gestão fixa mensal equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de gestão é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, antecipadamente, no 1º (primeiro) dia útil de cada mês de referência.

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

No período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 143.

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

	Período compreendido entre 1º de julho de 2025 a 24/04/2026	Encargos	% s/ PL
Patrimônio líquido médio	**51.473**		
Despesas	**(765)**		**(1,49)**
Taxa de administração	(474)		(0,92)
Taxa de gestão	(143)		(0,28)
Taxa de fiscalização CVM	(7)		(0,01)
Auditoria e Custódia	(124)		(0,24)
Outras despesas administrativas	(8)		(0,02)
Despesas do sistema financeiro	(9)		(0,02)

16. Política de distribuição de resultados

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

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

No período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

17. Divulgação de informações

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

18. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		24.04.2026		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ações de companhias fechadas	5	-	-	7.956

19. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

b. Tratamento tributário dos cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

20. Contingências

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

21. Partes Relacionadas

Durante o período de 1º de julho de 2025 a 24 de abril de 2026, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição
Taxa de administração	(627)	(474)	CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
Taxa de custódia	(136)	(124)	CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
Taxa de gestão	(252)	(143)	Reag Adm. De Recursos Ltda.

22. Alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular em 15 de dezembro de 2025 foi alterado as taxas dos Prestadores de Serviços de Administração, Gestão e Custódia (vide Nota Explicativa n14)

Conforme Assembleia Geral de Cotista realizada em 27 de abril 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) eleição e contratação da REDWOOD ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.405.423/0001-45, como nova gestora da carteira de ativos do Fundo, definindo a data de eficácia da substituição e os parâmetros operacionais de transição, caso aprovada;

(iv) alterações e consolidação do Regulamento do Fundo, de modo a refletir a substituição da CBSF, da Atual Gestora, e demais ajustes formais necessários;

(v) autorizar a prática, pela Nova Administradora e pela Nova Gestora, de todos os atos necessários à plena implementação das deliberações aprovadas nesta Assembleia.

23. Assuntos relevantes

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,) – em liquidação extrajudicial, 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.

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.

24. Eventos subsequentes

Conforme divulgado em informações de domínio público, a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., anteriormente denominada Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("REAG DTVM") – em liquidação, instituição que exercia a função de administradora fiduciária do Fundo, foi objeto de liquidação extrajudicial decretada pelo Banco Central do Brasil em 15 de janeiro de 2026.

A referida instituição vinha sendo mencionada no contexto de investigações conduzidas pela Polícia Federal, incluindo aquelas denominadas "Operação Carbono Oculto" e "Operação Compliance Zero", amplamente divulgadas em meios de comunicação e em informações de domínio público.

A Administração do Fundo informa que o referido evento não altera os valores apresentados nas demonstrações contábeis do exercício findo em [data-base], tratando-se, portanto, de evento subsequente não ajustável. Eventuais impactos operacionais e regulatórios decorrentes da liquidação da referida instituição estão sendo acompanhados pela Administração do Fundo, em conformidade com a regulamentação aplicável e com as deliberações dos cotistas, quando aplicável.

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.) - Em liquidação extrajudicial

Alan Venturini Souza
Contador CRC 1SP-302045/O3