Trade Invest Care II Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ 27.539.651/0001-00)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração)

Trade Invest Care II Fundo De Investimento Imobiliário

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
Trade Invest Care II Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Trade Invest Care II Fundo De Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Trade Invest Care II Fundo De Investimento Imobiliário** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Liquidação Extrajudicial da Administradora e limitação sobre representações formais da Administração

Conforme descrito na nota explicativa nº 23, 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. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso às Representações Formais da Administração e dos responsáveis pela governança, conforme requerido pela NBC TA 580 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em razão dessa limitação no alcance dos nossos trabalhos, não nos foi possível, ainda que por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre assuntos relevantes relacionados às demonstrações financeiras, incluindo, mas não se limitando: (i) à eventual existência de ativos e passivos não registrados; (ii) ao cumprimento, pela Administração e pelos responsáveis pela governança, de suas responsabilidades quanto à elaboração, apresentação adequada e integridade das demonstrações financeiras; e (iii) à confirmação de que todas as informações e explicações relevantes e necessárias à execução dos trabalhos de auditoria tenham sido integralmente disponibilizadas.

Limitação de Escopo – Ajuste no valor justo de Propriedade para Investimento.

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5, em 5 de fevereiro de 2026, o Fundo mantinha registrado em seu ativo o montante de R$ 143.600 mil referente a propriedade para investimento, o qual representa 100,20% do seu patrimônio líquido. Durante o exercício de 2026, com base no laudo de avaliação obtido no período, a Administração do Fundo reconheceu um ganho por variação a valor justo no montante de R$ 91.600 mil diretamente no resultado do exercício, sem observar o potencial efeito desse montante acumulado sobre o patrimônio líquido inicial nem a parcela referente a períodos anteriores que deveria ter sido registrada como ajuste de exercícios anteriores (NBC TG 23 / CPC 23), impactando a correta alocação e mensuração do resultado do exercício e das mutações do patrimônio líquido do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a adequada parcela do referido ganho eventualmente relativa a exercícios anteriores, que, de acordo com a CPC 23, deveria ser reconhecida retrospectivamente. Dessa forma, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes no saldo da propriedade para investimento, no resultado do exercício, no patrimônio líquido e nas mutações do patrimônio líquido do Fundo. Considerando a relevância do saldo envolvido em relação ao patrimônio líquido, os possíveis efeitos desse assunto sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto são relevantes e generalizados.

Ênfases

Transferência de administração em período subsequente

Conforme nota explicativa n° 21 às demonstrações financeiras, em 25 de fevereiro de 2026 foi deliberada e aprovada em assembleia geral de cotistas, a transferência de administração do Fundo nesta data.

Insuficiência de caixa e equivalentes de caixa

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025, foram examinadas por outros auditores independentes, com relatório emitido em 18 de setembro de 2025 com abstenção de opinião referente a: i) limitação sobre a existência dos imóveis para renda em função da ausência da escritura e matrícula atualizadas do imóvel em nome do Fundo e ii) ausência de laudo de avaliação dos imóveis para mensuração do valor justo.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

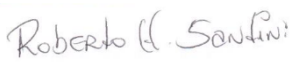
Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras,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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.



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

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

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Demonstração da posição financeira
Em 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais - R$)

		25/02/2026	
	Nota	R$	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		**33**	**0,03**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**33**	**0,03**
Cotas de fundos de investimento financeiros		33	0,03
Não Circulante		**143.600**	**100,20**
Propriedade para investimento	**5**	**143.600**	**100,20**
Imóveis para renda		143.600	100,20
Total do ativo		**143.633**	**100,23**
Passivo			
Circulante		**322**	**0,23**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**322**	**0,23**
Taxa de administração (*)	**20**	276	0,19
Auditoria e laudo de avaliação		22	0,02
Taxa de Custódia		12	0,01
Taxa de Gestão		12	0,01
Patrimônio líquido	**8**	**143.311**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**143.633**	**100,23**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Demonstração do resultado

Período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do período	Nota	01/07/2025 a 25/02/2026
Propriedade para investimento		**91.601**
Rendas de aluguéis		1
Ajuste a valor justo	**5**	91.600
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**(1)**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		(1)
Demais despesas	**14**	**(146)**
Taxa de administração	**13**	(95)
Taxa de Custódia		(12)
Taxa de Gestão		(12)
Auditoria e laudo de avaliação		(18)
Taxa de fiscalização CVM		(6)
Outras despesas administrativas		(3)
Resultado líquido no período		**91.454**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Ajuste de custo contábil	Lucros acumulados	Total
Em 01 de julho de 2025		**31.760**	**2**	**20.095**	**51.857**
Resultado líquido do período		-	-	91.454	**91.454**
Em 25 de fevereiro de 2026		**31.760**	**2**	**111.549**	**143.311**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.539.651/0001-00

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de adminis

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	01/07/2025 a 25/02/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Atualização de matrícula		(2)
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		(1)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(3)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	**9**	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**-**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(3)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**4**	36
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	33
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(3)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência de administração)
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 13 de março de 2017, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 25 de junho de 2020, com prazo de duração indeterminado, 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) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

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

Conforme demonstração da posição financeira o Fundo não possui disponibilidades para honrar com suas obrigações presentes e futuras. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes por parte dos cotistas ou realização dos ativos.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas financeiras 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 Financeiras – 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 financeiras referentes ao período de 1 de julho de 2025 a 25 de fevereiro 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 financeiras foram aprovadas pela Administradora em 28 de setembro de 2026.

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 Comissão de Valores Mobiliários.

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 administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5. Propriedades para investimento

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

Avaliação do valor recuperável de ativos (Teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

3.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 48, 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 CPC 48.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 25 de fevereiro de 2026:

		25.02.2026
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**
Cotas de fundos de investimento (*)	Imediata	33
Total		**33**

(*) Em 25 de fevereiro de 2026, o Fundo possui em sua carteira 20.738,298787 cotas do Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado.

5. Propriedades para investimento

Em 25 de fevereiro de 2026, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

Imóvel	Área (m²)	Valor Justo
Mabe Brasil	125.272,60	143.600

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026:

Descrição	25.02.2026
Saldo inicial	**52.000**
Ajuste ao valor justo	91.600
Saldo Final	**143.600**

a) Características das propriedades para investimento

O Fundo recebeu, por meio de integralização de cotas em ativo, um imóvel com edificações e benfeitorias - Unidade Campinas/SP, incluindo-se o terreno, edificações e benfeitorias, situado à Rua Croda, nº 399, Distrito Industrial, Campinas/SP, com área de 125.272,00 m², e área construída de 50.990,00 m², composto por 25 matrículas perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP (matrículas nºs 2.439, 8.993 a 9.002, 31.569, 45.347 a 45.351, 45.498 a 45.500, 45.501, 64.687 a 64.689 e 73.833).

A aquisição originou-se do leilão judicial no âmbito da Falência de Mabe Brasil Eletrodomésticos S.A. (Auto de Arrematação lavrado em 13 de novembro de 2018), pelo valor nominal de R$ 30.319, sendo R$ 1.319 a título de sinal e o saldo remanescente dividido em 29 parcelas mensais corrigidas pela variação da caderneta de poupança. Na data do aporte dos direitos no Fundo, haviam sido liquidadas 17 parcelas, perfazendo o montante integralizado inicial de R$ 17.412, que foi utilizado para integralização dos direitos sobre o referido imóvel mediante a subscrição de cotas do Fundo. A Carta de Arrematação correspondente foi expedida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Hortolândia/SP em 27 de setembro de 2022.

b) Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

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

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

A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado.

Principais Premissas Adotadas:

- Taxa de Desconto: 10,00% a.a. (composta por NTN-B acrescida do prêmio de risco do negócio, em cenário desalinhado de inflação/moeda forte).
- Taxa de Capitalização (Cap Rate): 9,50% a.a.
- Taxa de Renda (Yield de Locação): 10,48% a.a.
- Valor de Locação Estimado: R$ 1.309.000,00 / mês.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado – após arredondamento previsto em Norma – pela quantia de R$ 143.600 para a data base de 25 de fevereiro de 2026 (data da transferência da administração).

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

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

a) Principais fatores de riscos:

Risco de 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. Considerando que os Imóveis se destinam à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco previsto no item "Risco da administração dos imóveis por terceiros" abaixo.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita 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.

8. Patrimônio líquido

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

Em 25 de fevereiro de 2026, o patrimônio líquido é de R$ 143.311, representado por 30.710,592355 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 4.666,488121.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 40.000 (quarenta milhões de reais), divididos em 40.000 cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas 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.

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

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

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

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

No período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, não houve a emissão/integralização de cotas.

b. Resgate

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

No período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, não houve amortizações e/ou resgate de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
25 de fevereiro de 2026	84.688	4.666,488121	176,36
30 de junho de 2025	54.894	1.688,576641	(20,81)

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

11. Negociação das cotas

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

12. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela REAG PORTFOLIO SOLUTIONS LTDA.

13. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

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$ 15 (quinze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

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

No período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 95.

b. Taxa de performance

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

14. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 10, são os seguintes:

	25.02.2026	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Taxa de administração	95	0,11
Taxa de Custódia	12	0,01
Taxa de Gestão	12	0,01
Auditoria e laudo de avaliação	18	0,02
Taxa de fiscalização CVM	6	0,01
Outras despesas administrativas	3	-
Total	**146**	**0,17**

15. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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, nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, incluído pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

O resultado apurado em cada semestre é distribuído aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo a Administradora, a seu critério e havendo recursos disponíveis, antecipar tais distribuições ao longo do semestre. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, não houve distribuição de resultado. O resultado do período, no montante de R$ 91.454, decorreu substancialmente do ajuste a valor justo da propriedade para investimento (Nota 5), no montante de R$ 91.600, o qual constitui ganho não realizado, de natureza não caixa, não configurando lucro caixa distribuível para os fins do art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

16. Divulgação de informações

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

17. Hierarquia de valor justo

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

		25.02.2026		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	143.600

18. Legislação tributária

De acordo com o art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, 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, exceto as rendas e os ganhos decorrentes de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Nos termos do art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas de fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Nos termos do art. 40 da IN RFB nº 1.585/2015, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste 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, desde que atendidos os demais requisitos legais, entre eles o número mínimo de cotistas.

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754/2023, que alterou, entre outros pontos, o número mínimo de cotistas exigido para fins da isenção de que trata o parágrafo anterior, de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas, mantidos os demais requisitos previstos na legislação, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.

Considerando que, a partir de 1º de janeiro de 2024, o Fundo não atendia ao requisito mínimo de 100 (cem) cotistas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas passaram a se sujeitar à incidência do imposto de renda, conforme a legislação tributária vigente.

Adicionalmente, nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição para o Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

a) Risco de alterações na legislação tributária

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados acima, não há garantia de que tais regras não venham a ser alteradas no contexto de eventual reforma tributária, o que pode resultar na criação de novos tributos, em interpretação diversa da atual quanto à incidência de tributos existentes, ou na revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

20. Partes Relacionadas

Durante o período de 01 de julho de 2025 a 25 de fevereiro de 2026, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
25 de fevereiro de 2026				
Taxa de administração	276	95	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora

21. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotista realizada em 24 de fevereiro de 2026 foi aprovado em 25 de fevereiro de 2026 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 ARANDU GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.757.787/0001-43, 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.

22. Eventos subsequentes

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

23. 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.

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 financeiras do Fundo, por força do Art. 50 da Lei nº 6.024/74.

Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora

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