

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HOSPITAL
UNIMED SUL CAPIXABA

CNPJ: 28.851.767/0001-43

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores
Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (atual
denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

DATA BASE

31/12/2025 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	12
Demonstração do resultado do exercício	13
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	14
Demonstração dos fluxos de caixa	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras	16



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em
Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo, SP

Opinião Com Ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de junho de 2025 (transferência da administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 1º de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião Com Ressalvas

RECEITA DE ALUGUEL

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu receitas de aluguéis no montante de R\$ 10.852 mil. No decorrer de nossos procedimentos de auditoria, verificamos que não foi reconhecida a receita de aluguel referente ao mês de junho de 2025, no montante aproximado de R\$ 1.001 mil. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2025, as contas a receber, o patrimônio líquido e o resultado do exercício encontram-se subavaliados nesse montante.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 8, durante o exercício o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 9.237 mil. Entretanto, com base em nossos procedimentos, verificamos que o montante mínimo de rendimentos a ser distribuído, de acordo com a regulamentação aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário, correspondia a R\$ 10.377 mil. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2025, o passivo do Fundo encontra-se subavaliado e o patrimônio líquido superavaliado em R\$ 1.140 mil, em decorrência da ausência de reconhecimento dos rendimentos mínimos a distribuir aos cotistas.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.



Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Além dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas”, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.



RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO PERÍODO ANTERIOR

As demonstrações financeiras de transferência de administração em 31 de maio de 2025, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 30 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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



a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar



os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 07 de outubro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

CNPJ: 28.851.767/0001-43

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2025		31/12/2024		
		Mercado/ Realização	% sobre o patrimônio líquido	Mercado/ Realização	% sobre o patrimônio líquido	
Nota						
Ativo						
Circulante		1.990	1,57	1.758	1,36	
	Disponibilidade	4	130	0,10	784	0,61
	Letras financeiras do Tesouro - LFT	4	1.803	1,42	-	-
	Contas a receber de Aluguéis	5	-	-	949	0,73
	Impostos a recuperar		35	0,03	-	-
	Outros valores a receber		22	0,02	25	0,02
Não Circulante		129.010	101,41	132.050	101,94	
	Outros valores a receber	22.a	4.530	3,56	4.530	3,50
Investimentos		124.480	97,85	127.520	98,44	
Propriedades para investimento		124.480	97,85	127.520	98,44	
	Imóveis Acabados	6	124.480	97,85	127.520	98,44
Total do ativo		131.000	102,98	133.808	103,29	
Passivo						
Circulante		3.790	2,98	4.266	3,29	
	Taxa de administração a pagar	9	33	0,03	44	0,03
	Taxa de Gestão a pagar		-	-	-	-
	Fornecedores de materiais e serviços		-	-	27	0,02
	Obrigações fiscais e previdenciárias	22.a	3.660	2,88	3.171	2,45
	Distribuição de resultados a pagar	8	95	0,07	887	0,68
	Outros passivos		2	-	137	0,11
Patrimônio líquido		7	127.210	100,00	129.542	100,00
	Cotas integralizadas		85.140	66,93	85.140	65,72
	Resultado do Ajuste a Valor justo		39.361	30,94	42.410	32,74
	Lucros (Prejuízos) acumulados		2.710	2,13	1.992	1,54
Total do passivo e do patrimônio líquido		131.000	102,98	133.808	103,29	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

CNPJ: 28.851.767/0001-43

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

Demonstração do Resultado dos Períodos de 1º de janeiro de 2025 a 31 de maio de 2025 (transferência da administração), 1º de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	01/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 31/05/2025	31/12/2024
Propriedade para investimento				
Receitas de Aluguéis		6.004	4.848	11.277
Despesa com manutenção e conservação		(40)	(305)	-
Ajuste a Valor Justo		(220)	(2.829)	(2.672)
Outras receitas (despesas) com propriedade para investimento		-	(277)	(915)
Resultado Líquido de propriedades para Investimento		5.744	1.437	7.690
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		5.744	1.437	7.690
Outros Ativos Financeiros		38	43	427
Cotas de Fundos de investimento		38	43	427
Outras Receitas / Despesas		(417)	(497)	(998)
Taxa de administração e Gestão		(194)	(395)	(889)
Taxa de consultoria		(86)	-	-
Taxa CVM		(8)	-	-
Taxa Anbima		(3)	-	-
Despesas administrativas		(22)	(14)	(3)
Despesas com serviços de terceiros		(17)	(88)	(104)
Despesas tributárias		(87)	-	-
Demais despesas		-	-	(2)
Lucro Líquido do exercício		5.365	983	7.119
Quantidade de cotas em circulação		850.821	850.821	850.821
Lucro Líquido por cota - R\$		6,306	1,155	8,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

CNPJ: 28.851.767/0001-43

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Períodos de 1º de janeiro de 2025 a 31 de maio de 2025 (transferência da administração), 1º de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Cotas subscritas e Integralizadas	Ajuste Valor Justo	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		82.750	45.082	1.125	128.957
Integralização de cotas	7.a	2.390	-	-	2.390
Resultado do exercício		-	-	7.119	7.119
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	(2.672)	2.672	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(8.924)	(8.924)
Em 31 de dezembro de 2024		85.140	42.410	1.992	129.542
Resultado do exercício		-	-	983	983
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	(2.829)	2.829	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(3.727)	(3.727)
Em 31 de maio de 2025 (transferência)		85.140	39.581	2.077	126.798
Resultado do exercício		-	-	5.365	5.365
Resultado do Ajuste a Valor Justo	6.b	-	(220)	220	-
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(4.952)	(4.952)
Em 31 de dezembro de 2025		85.140	39.361	2.710	127.211

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba

CNPJ: 28.851.767/0001-43

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Períodos de 1º de janeiro de 2025 a 31 de maio de 2025 (transferência da administração), 1º de junho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	01/06/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 31/05/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de Aluguéis		7.005	4.796	11.241
Recebimento de Receita Financeira Líquidas		55	33	86
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		-	(305)	-
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(161)	(77)	(110)
Pagamento de despesas com propriedade para investimento		(40)	(273)	(975)
Pagamento de Taxa de Administração		(167)	(360)	(918)
Pagamento de Taxa de Gestão		(52)	-	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(24)	(35)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais		6.616	3.779	9.319
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Benfeitorias em propriedades para investimento		-	(9)	(2.848)
Caixa líquido das atividades de investimento		-	(9)	(2.848)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de Rendimento para os cotistas	8	(5.479)	(3.758)	(8.908)
Recebimento de integralização de cotas	7.a			2.390
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.479)	(3.758)	(6.518)
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		1.137	12	(47)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	796	784	831
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1.933	796	784
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		1.137	12	(47)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba - FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 6 de outubro de 2017 e registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 9 de novembro de 2017 com prazo indeterminado de duração e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução 192/23.

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento no imóvel objeto da matrícula nº 41.799 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim, no Estado do Espírito Santo a ser adquirido pelo Fundo para construção de um hospital (“Imóvel”); (ii) exploração comercial do Imóvel; (iii) eventual comercialização do imóvel e (iv) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (em conjunto com o imóvel denominado de “Ativos Imobiliários”).

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos financeiros ou valores mobiliários quais sejam: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira incluindo Certificados de Depósito Bancário (CDB); (iv) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (v) letras hipotecárias (vi) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária (“Ativos Financeiros” e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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 investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 05 de outubro de 2026.

(a) Base de mensuração

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais

(c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Ativos financeiros imobiliários

i) De aluguéis

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

ii) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD)

É constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas. Valores inadimplentes há mais de 90 dias são considerados provisões.

c) Propriedades para investimento

iii) Imóveis prontos

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar

essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

iv) Imóveis em construção

O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

v) Ganhos e perdas na alienação

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

vi) Custos subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que

ocorrem independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

g) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro ponderando-se o número de cotas em circulação.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Depósitos bancários à vista	130	6
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1.803	-
Cotas de fundos de investimentos (a)	-	778
Total	1.933	784

- (a) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata, sendo os saldos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 representadas por:

Descrição	2025	2024
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FICFI	-	778
Total	-	778

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo (sem carência e com disponibilidade imediata).

Os ativos que compõe a carteira do Itaú Soberano Renda Fixa estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 24 (R\$ 427 em 2024).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são os seguintes:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber	-	949
Total	-	949

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 10.852 (R\$ 11.277 em 2024).

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**a) Imóveis acabados**

Descrição	2025	2024
Hospital Unimed e seu respectivo terreno à Rodovia Engenheiro Fabiano Vivacqua, 1.329 - Cachoeiro do Itapemirim - ES, com área privativa de 11.577,84 m2 e área do terreno de 73.270,00 m2.	<u>124.480</u>	<u>127.520</u>
Total	<u>124.480</u>	<u>127.520</u>

O Fundo recebeu, com base no Boletim de Integralização de Cotas, mediante conferência de bens e outras avenças, o terreno objeto da Matrícula nº 41.799 com 73.270,00 m², do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim no Estado do Espírito Santo pelo valor total de R\$ 11.300.

Conforme Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel o Fundo declarou e reconheceu que o Empreendimento foi devidamente executado de acordo com os Projetos, sendo recebido e aceito no estado em que se encontra, ressalvadas as pendências permitidas conforme descritas no Laudo de Inspeção Provisório como início das operações do Hospital Unimed em 30 de março de 2020, data em que iniciou a vigência do contrato de locação, O contrato é atípico(BTS – Built-to-Suit), com prazo de 20 anos e multa por rescisão equivalente a todo o período restante do contrato.

No último trimestre do exercício de 2021 foram identificadas fissuras e trincas na construção da área técnica do hospital. Com a identificação dessas fissuras o Fundo contratou especialista em movimentação dos solos para identificar a causa da movimentação do terreno e foi constatado que havia instabilidade do talude próximo à área técnica do Hospital. Após o diagnóstico, foi projetada a execução de cortina atirantada no local, com o objetivo de estabilizar a movimentação do talude. Durante o exercício de 2024 essa solução foi executada e concluída. O total dos custos incorridos com a solução definitiva já alcançou o montante de 8,7 milhões até a data 31 de dezembro de 2025.

Como forma de avaliar os impactos causados pelo período em que o talude da Área Técnica permaneceu instável e garantir a integridade do empreendimento, o Fundo contratou empresa especializada que analisou o sistema de drenagem existente do hospital e a estrutura da galeria técnica – elemento que interliga à Área técnica ao prédio principal. Dessa forma, está sendo avaliada a integridade do sistema de drenagem existente, indicando adequações em caso de necessidade, além da elaboração de projeto de reforço estrutural da galeria técnica, pois, neste elemento, já foi observado dano estrutural decorrente da movimentação do terreno próximo ao talude da Área Técnica. Os custos para a execução da adequação do sistema de drenagem e reforço da galeria técnica estão estimados em aproximadamente R\$ 4,4 milhões. No primeiro quadrimestre do ano de 2025 foi executado o sistema de drenagem paliativo, até que o período de estiagem cesse e, após será executado as demais obras que ainda estão sendo analisadas e orçadas.

b) Movimentação

Descrição	2025	2024
Saldo inicial em 1º de janeiro	127.520	127.400
Benfeitorias (*)	9	2.792
Ajuste a Valor Justo	(3.049)	(2.672)
Saldo Final em 31 de dezembro	124.480	127.520

*** Custos arcados pelo Fundo na obra da cortina atirantada conforme detalhado na nota nº C a.**

c) Método de determinação do valor justo

A RSM Brasil Auditoria e Consultoria empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025 (data-base dezembro de 2025 para o laudo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 2025 e 2024 foi a seguinte:

Para a avaliação do imóvel, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação.

O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. O método utilizado para estimar o valor de venda do imóvel foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo:

- (a)** Receitas Operacionais Projetadas: baseado no valor do aluguel do contrato vigente de locação;
- (b)** Despesas Operacionais Projetadas: são consideradas a possível comissão de venda em 2% (2% em 2024), gestão de locação em 1% (1% em 2024), CAPEX de R\$ 1.500 (R\$ 1.500 em 2024) e fundo de reposição do ativo em 1% (1% em 2024).
- (c)** Valor de Saída do Investimento: após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética do ativo, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 8,28% a.a. (7,75% em 2024).

- (d) Taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 10,28% (9% em 2024).

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2025 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 127.210 (R\$ 129.542 em 2024), sendo composto por:

- (a) Cotas integralizadas:

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 está representado por 850.821 (850.821 em 2024) cotas integralizadas, totalizando o valor de R\$ 85.140 (R\$ 85.140 em 2024). Posição de cotas emitidas pelo fundo em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
19 emissão	250.000	25.000
29 emissão	600.821	61.332
Total das emissões	850.821	86.332
Gastos com colocações de cotas 29 emissão		(1.192)
Líquido das cotas integralizadas		85.140

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que definirá os termos e as condições de tais emissões incluindo, sem limitação a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas é outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

No exercício de 2025 não ocorreu integralização de novas cotas (No exercício de 2024 foram integralizadas 23.914 cotas da 1ª emissão de cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) totalizando R\$ 2.390.)

Não ocorreram gastos com emissão de cotas nos exercícios de 2025.

- (b) Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo de acordo com a Lei nº 9.779/99 deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas mensalmente até o décimo quinto dia do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados

financeiramente.

Os cotistas poderão deliberarem em assembleia, mediante a aprovação da maioria dos presentes, o não recebimento da totalidade ou de parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos ao Art 10, parágrafo único da lei 8668/93, conforme item 2 – iii do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC de 18/03/2015.

O Administrador deverá detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação a base calculada segundo o regime de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	10.962	11.704
	(4.615	
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	)	(4.585)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	6.347	7.119
(+/-) Receitas/despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(72)	1.407
(+) Ajuste a valor justo	3.049	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	34	71
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores	917	913
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(71)	(167)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.203	9.343
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.693	8.876
	2025	2024
Lucro distribuído no exercício	8.445	8.924
Saldo de lucros a pagar (Exercício anterior)	887	871
Pagamento de rendimentos	(9.237)	(8.908)
Saldo de rendimentos a pagar	95	887
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	82,76	95,52

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, está de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 5.1 do regulamento do Fundo, uma remuneração correspondente a 0,19% (zero vírgula dezenove por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) observada ainda a remuneração mínima de R\$ 19 (dezenove mil Reais) mensais, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à Instituição Administradora ("Taxa de Administração").

Nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado o percentual descrito acima será aplicado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, multiplicado pela totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo observado ainda a remuneração mínima mensal.

Dos valores percentuais descritos acima será atribuída à Gestora o valor de 0,10% (zero vírgula dez por cento).

Taxa Máxima de Custódia. Pelos serviços de custódia, será devida pela Classe à Custodiante uma remuneração equivalente a 0,01% (zero vírgula zero um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 1 (mil reais) mensais, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA.

Não poderão ser cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, ingresso e/ou saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 589 (R\$ 889 em 2024) e o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 33 (R\$ 44 em 2024).

10. ENCARGOS DO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido, são os seguintes:

Patrimônio Líquido	2025		2024	
	127.210		85.140	
	% sobre o PL		% sobre o PL	
Encargos	Encargos	médio	Encargos	médio
Taxa de administração e Gestão	(589)	(0,46)	(889)	(1,04)
Taxa de consultoria	(86)	(0,07)	-	-
Taxa CVM	(8)	(0,01)	-	-
Taxa Anbima	(3)	-	-	-
Despesas administrativas	(36)	(0,03)	(3)	-
Despesas com serviços de terceiros	(105)	(0,08)	(104)	(0,12)
Despesas tributárias	(87)	(0,07)	-	-
Demais despesas	-	-	(2)	-
Total	(914)	(0,72)	(998)	(1,16)

11. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* considera-se pessoa ligada ao cotista: I -

Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

12. SERVIÇOS DE TESOUREARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

13. RENTABILIDADE DO FUNDO

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
	(R\$)	(%)
31/12/2025	149,5147	(1,80)
31/12/2024	152,2551	(2,37)

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final

do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor médio distribuído por cota no exercício sobre a média do valor do patrimônio líquido entre dezembro de 2024 e dezembro de 2025.

14. FATORES DE RISCO

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável.

Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária mediante a 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 desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidade de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores, em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados

pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras conforme divulgado na Nota Explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*”/ “*swap*” contra esse risco, porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

16. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 – Instrumentos Financeiros 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 do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem 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 em que 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedade para investimento	5	-	-	124.480
Total do ativo				124.480

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento		-	778	-
Propriedade para investimento	5	-	-	127.520
Total do ativo			778	127.520

17. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS (NÃO AUDITADO)

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “HUSC11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 31 de dezembro de 2025 com valor da cota de fechamento de R\$ 98,06 (R\$ 90,10 em 30 de dezembro de 2024).

Mês/Referência	Valor da cota (*)
jan/25	91,01
fev/25	97,97
mar/25	97,27
abr/25	96,80
mai/25	94,10
jun/25	94,00
jul/25	93,19
ago/25	92,87
set/25	96,38
out/25	94,87
nov/25	99,98
dez/25	98,06

(*) Cotação da B3 com base no dia da última negociação de cada mês.

18. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outras a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

19. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela NEXT Auditores Independentes, relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

20. SEGUROS (NÃO AUDITADO)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitas a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco dotadas, dada a sua natureza não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2025 a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

Descrição	Limite máximo de indenização*
Cobertura Básica	
Incêndio, Queda De Raio, Explosão, Implosão, Fumaça E Queda De Aeronave	100.000
Coberturas Adicionais	
Impacto de veículos terrestres.	40
Contaminação e Deterioração de Mercadorias em Ambientes Frigorificados	50
Recomposição de Documentos	50
Responsabilidade Civil Danos Morais	50
Responsabilidade Civil Guarda de veículos de Terceiros (completa)	100
Responsabilidade Civil Operações	250
Desmoronamento	500
Inundação e Alagamentos	500
Quebra de Vidros	500

Vazamento de Tanques e Ruptura de Tubulações	500
Equipamentos Estacionários (Sem Tração Própria)	500
Danos Elétricos	1.000
Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Queda de Granizo e Neve	1.700
Lucros cessantes decorrentes de incêndio inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão, implosão, fumaça e queda de aeronaves PI: 12 meses	15.952

(*) Vigência de 01/04/2025 a 01/04/2026

21. DEMANDAS JUDICIAIS**a) Depósitos judiciais**

Em 19 de abril de 2021 a administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandado de segurança objetivando assegurar o direito líquido e certo de não se sujeitar ao recolhimento do ISS sobre o valor da construção do Hospital Unimed instalado no Município, do qual a Prefeitura Municipal de Cachoeiro do Itapemirim no estado do Espírito Santo entende ser devido o valor de R\$ 3.175 (R\$ 3.168 em 2024)*.

O saldo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 4.530 (R\$ 4.530 em 2024) como registrado e outros valores a receber no balanço patrimonial.

*saldo de Obrigações fiscais e previdenciárias:

Descrição	2025	2024
ISS s/ obra	(3.173)	(3.168)
ISS s/ gerenciadora obra	(2)	(3)
Total	(3.175)	(3.171)

O valor acima está dentro do montante de Obrigações fiscais e previdenciárias no Balanço patrimonial, conforme composição abaixo:

Obrigações fiscais e previdenciárias	2025	2024
ISS s/ obra	(3.173)	(3.168)
ISS s/ gerenciadora obra	(2)	(3)
IRRF à Recolher (Distribuição de rendimento)	(309)	-
Outros passivos	(176)	-
Total	(3.660)	(3.171)

b) Provisões para contingências

No exercício findo em 2025 de acordo com o parecer dos advogados assessores do Fundo o saldo atualizado para contingência com classificação com perda possível é de R\$ 2.362 (R\$ 5.469 em 2024) referente ao mesmo processo do ISS citado na cláusula 22.a.

22. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela

Durante o exercício de 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ em escrituração de cotas, R\$ 496 de taxa de administração líquida e R\$ 267 de taxa de gestão, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2025				
Taxa de administração	33	(589)	CBSF DTVM S.A. e Investcoop Asset Manag.	Administradora/Gestora
Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração e Gestão	44	(889)	CBSF DTVM S.A. e Investcoop Asset Manag.	Administradora / Gestora

23. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Transferência da Administração do Fundo

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de abril de 2025, os cotistas representando 67,66% (sessenta e sete vírgula sessenta e seis por cento) do total de cotas emitidas do Fundo e aptos ao exercício do direito de voto, deliberaram por aprovar a substituição da Administradora do Fundo pela Nova Administradora REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-922, bem como a substituição da Gestora do Fundo pela Nova Gestora INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 346, 5º andar, Cerqueira César, CEP 01.410-000

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.

25. 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,) 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.

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

Marcos Ferreira Costa
Diretor responsável

Antonio Pereira de Souza
Diretor responsável

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