SÊNIOR
Auditores e Consultores

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ
## CNPJ: 34.509.007/0001-55
## (Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial)
## (CNPJ: 34.829.992/0001-86)

## Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 9 de outubro de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**CNPJ: 34.509.007/0001-55**
**(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial)**
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

**AGNALDO APARECIDO DE SOUZA**
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
**SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S**
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**CNPJ: 34.509.007/0001-55**
**(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial)**

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**
**Em 31 de dezembro de 2025**

**Conteúdo**

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 7**

**Balanço patrimonial, 8**

**Demonstração de resultados, 9**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 10**

**Demonstração do fluxo de caixa, 11**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 12 a 35**

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial)**
São Paulo – SP

### Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

### Base para abstenção de opinião

**a) Não fornecimento da Carta de Responsabilidade da Administração**

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

No contexto do nosso trabalho de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, não nos foi possível obter a carta de representação da administração, em razão das questões mencionadas anteriormente.

Não nos foi fornecida pela Administração do Fundo a Carta de Responsabilidade da Administração, conforme requerido pela **NBC TA 580** (Representações Formais). Consequentemente, não obtivemos as confirmações formais relativas à elaboração e apresentação adequada das demonstrações contábeis, à integridade dos registros e documentações fornecidos, à eficácia dos controles internos e à inexistência de fraudes ou atos ilegais envolvendo a gestão. Esta limitação imposta pelas circunstâncias nos impossibilitou de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião.

**b) Fundos investidos – ausência de extratos de custódia**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimentos no ALTIORA Fundo de Investimento Financeiro Multimercado Crédito Privado, no montante de R$ 3.757 mil, e no FIRF REAG CASH II, no montante de R$ 2.099 mil, totalizando R$ 5.856 mil. Não nos foram disponibilizados extratos de custódia, posições emitidas por custodiante, administrador ou outra documentação externa independente que permitisse confirmar a existência, titularidade, quantidade e posição dos referidos investimentos na data-base. Os procedimentos alternativos de auditoria por nós realizados não foram suficientes para obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre esses saldos. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes nos investimentos, no resultado do exercício, no patrimônio líquido e nas correspondentes notas explicativas do Fundo.

**c) Propriedades para investimento – ausência de laudo de avaliação a valor justo**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava saldo de Propriedades para Investimento no montante de R$ 74.836 mil. Não nos foi disponibilizado laudo de avaliação atualizado ou outra evidência técnica apropriada que suportasse a mensuração desses ativos a valor justo na referida data. Ressaltamos que a ausência de avaliação a valor justo dessas propriedades também constituiu assunto relevante nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, tendo contribuído para a abstenção de opinião emitida naquele exercício. Em razão da ausência de avaliação atualizada em 31 de dezembro de 2025, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente acerca da adequada mensuração desses ativos, nem determinar os eventuais ajustes que poderiam ser necessários no saldo de propriedades para investimento, na variação de valor justo, no resultado do exercício, no patrimônio líquido e nas respectivas notas explicativas.

**d) Valores recebidos a identificar – ausência de conciliação**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava saldo registrado no passivo na rubrica Valores Recebidos a Identificar no montante de R$ 3.702 mil. Não nos foi disponibilizada conciliação analítica do referido saldo, contendo a identificação das contrapartes, natureza dos valores recebidos, datas dos ingressos, origem dos recursos, eventuais liquidações e saldos remanescentes. Adicionalmente, os procedimentos alternativos de auditoria executados não foram suficientes para validar integralmente a existência, integridade, classificação e adequada mensuração dessa obrigação. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes no passivo, no resultado do exercício, no patrimônio líquido e nas correspondentes notas explicativas do Fundo.

Os assuntos descritos acima representam limitações na obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação a determinados saldos relevantes das demonstrações contábeis do Fundo. Consequentemente, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes que poderiam ser necessários nos ativos, passivos, resultado do exercício, patrimônio líquido e respectivas notas explicativas em decorrência dessas limitações.

## Ênfases

**a) Investigações envolvendo a administradora do Fundo**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 23 às demonstrações contábeis e divulgado publicamente, desde agosto de 2025 a então administradora do Fundo, CBSF, passou a ser mencionada em investigações conduzidas por autoridades públicas, no contexto das denominadas "Operação Carbono Oculto" e "Operação Compliance Zero", esta última no âmbito da Receita Federal do Brasil. Adicionalmente, por meio de ato do Banco Central do Brasil, foi decretada em 15 de janeiro de 2026, a liquidação extrajudicial da referida administradora.

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

**b) Transferência da administração do Fundo**

Conforme nota explicativa nº 23, que trata de deliberações em assembleias, em 25 de março de 2026, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberada e aprovada a transferência da administração do Fundo e de todos os atos a ele correlatos para outra administradora, a partir da abertura de 26 de março de 2026. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

**Valores correspondentes ao exercício anterior**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório com abstenção de opinião em 25 de março de 2025, devido (i) à impossibilidade de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor justo da propriedade para investimento, registrada por R$ 93.118 mil (73,38% do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024), sem laudo de avaliação atualizado, sobre as baixas de unidades vendidas no exercício, de R$ 36.545 mil, com documentação de suporte parcial, e sobre a locação das unidades por diárias, sem os contratos com os operadores; (ii) à falta das representações formais da Administração e das respostas dos assessores jurídicos do Fundo; e (iii) à distorção decorrente do reconhecimento de R$ 249 mil da venda de uma unidade como receita de aluguel.

## Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas pela legislação da CVM, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações

contábeis individuais, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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

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

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

Maringá – PR, 9 de outubro de 2026.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ
(CNPJ nº 34.509.007/0001-55)
**(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial)**
(CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

| | Em 31 de dezembro de 2025 | | Em 31 de dezembro de 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Mercado/realização** | **% sobre o PL** | **Mercado/realização** | **% sobre o PL** |
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | **33.370** | **31,97%** | **35.652** | **28,10%** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **6.709** | **6,43%** | **4.967** | **3,91%** |
| **Disponibilidade** | **854** | **0,82%** | **4.162** | **3,28%** |
| Banco conta movimento | 854 | 0,82% | 4.162 | 3,28% |
| **Cotas de fundos de investimento** | **5.855** | **5,61%** | **804** | **0,63%** |
| Reag Referenciado DI Cash II FIRF | 2.099 | 2,01% | 783 | 0,62% |
| Money Market FIRF | - | 0,00% | 22 | 0,02% |
| Altiora Fundo de Investimento Financeiro Multimercado Crédito Privado | 3.757 | 3,60% | - | 0,00% |
| **Outras operações** | **26.550** | **25,44%** | **30.586** | **24,10%** |
| Outros valores a receber | 26.550 | 25,44% | 30.586 | 24,10% |
| **Valores a receber** | **112** | **0,11%** | **99** | **0,08%** |
| Valores recebidos a identificar | 112 | 0,11% | 99 | 0,08% |
| **Não Circulante** | **74.836** | **71,70%** | **93.118** | **73,38%** |
| **Realizável a Longo Prazo** | **74.836** | **71,70%** | **93.118** | **73,38%** |
| **Propriedade para investimento** | **74.836** | **71,70%** | **93.118** | **73,38%** |
| Imóveis para renda | 74.836 | 71,70% | 93.118 | 73,38% |
| **Total do ativo** | **108.206** | **103,68%** | **128.769** | **101,48%** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | **3.839** | **3,68%** | **1.873** | **1,48%** |
| Taxa de administração | 100 | 0,10% | 49 | 0,04% |
| Auditoria | 16 | 0,02% | 22 | 0,02% |
| Despesas diversas | 21 | 0,02% | 1 | 0,00% |
| Valores recebidos a identificar | 3.702 | 3,55% | 1.800 | 1,42% |
| **Total do passivo** | **3.839** | **3,68%** | **1.873** | **1,48%** |
| **Patrimônio líquido** | **104.367** | **100,00%** | **126.897** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | **108.206** | **103,68%** | **128.769** | **101,48%** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ
(CNPJ nº 34.509.007/0001-55)
**(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial)**
(CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

**Demonstração de resultados**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

| *(Valores expressos em milhares de reais)* | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Propriedades para investimento** | **3.229** | **4.460** |
| Rendas de aluguéis | 2.838 | 8.296 |
| Lucro na venda de imóveis | 2.668 | 369 |
| Despesas de condomínio | (2.277) | (4.070) |
| Despesas tributárias | - | (135) |
| **Ativos financeiros de natureza não imobiliária** | **285** | **93** |
| Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento | 285 | 93 |
| **Outras rendas operacionais** | **3.034** | **55** |
| Demandas judiciais | (13) | (21) |
| Outras receitas operacionais | 3.047 | 76 |
| **Outras Receitas/Despesas** | **(2.571)** | **(1.584)** |
| Taxa de gestão | - | (987) |
| Taxa de administração | (251) | (347) |
| Despesas com consultoria | (775) | (145) |
| Despesas com cartório | (9) | (29) |
| Despesas de prestação de serviços | (409) | (26) |
| Taxa de fiscalização - CVM | (20) | (20) |
| Auditoria | (6) | (11) |
| Outras despesas | (1.101) | (18) |
| **Resultado Líquido do Exercício** | **3.977** | **3.025** |
| Quantidade de cotas | 772.497 | 772.497 |
| **Resultado Líquido por cota (em reais)** | 5,15 | 3,92 |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

| | Cotas integralizadas amortizadas | Custo de emissão | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **67.394** | **(2.345)** | **87.016** | **152.065** |
| Amortização de cotas | (28.193) | - | - | (28.193) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | 3.025 | 3.025 |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | **39.201** | **(2.345)** | **90.041** | **126.897** |
| Amortização de cotas | (26.507) | - | - | (26.507) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | 3.977 | 3.977 |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | **12.694** | **(2.345)** | **94.018** | **104.367** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## Demonstração do fluxo de caixa
## Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| **Resultado líquido do exercício** | **3.977** | **3.025** |
| (Aumento) redução de outros valores a receber | 4.036 | (14.158) |
| (Aumento) redução de valores a receber | (13) | (99) |
| Aumento (redução) de outros valores a pagar | 1.967 | 1.801 |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **9.967** | **(9.431)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Propriedade para investimento | 18.282 | 36.545 |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **18.282** | **36.545** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Amortização de cotas | (26.507) | (28.193) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(26.507)** | **(28.193)** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **1.742** | **(1.079)** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 4.967 | 6.046 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 6.709 | 4.967 |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **1.742** | **(1.079)** |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Japurá ("Fundo") foi constituído em 18 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 19 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 12º 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 prioritariamente na aquisição dos imóveis-alvo, conforme política de investimento divulgada no regulamento do Fundo.

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 inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração do Fundo é realizada pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial, atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), e a gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda. ("Gestora").

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

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

### a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 9 de outubro de 2026 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### b) Base de mensuração

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

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

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

**d) Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

### 3.1. Classificação de 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 acrescido 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.

### 3.5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

- Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"): As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

### 3.6. 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.

### 3.7. Hierarquia do valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações

relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

## 3.8. 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 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Aplicações** | **Liquidez** | **Valor justo** | **Valor justo** |
| Disponibilidades | Depósito à vista | 854 | 4.162 |
| Cotas de fundos de investimento | Imediata | 2.099 | 804 |
| **Total** | | **2.952** | **4.967** |

## 5. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2025, os créditos a receber por conta de alienação de unidades imobiliárias somavam R$ 26.550 (R$ 30.586 em 2024).

## 6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

| Imóvel | Área (m²) | Saldo em 31/12/2025 | Saldo em 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Ed. José Pires Oliveira Dias - Bela Cintra | 7.994,93 | 74.836 | 93.118 |

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| Descrição | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **93.118** | **129.663** |
| Venda de imóveis | (18.282) | (36.545) |
| Valorização | - | - |
| **Saldo final** | **74.836** | **93.118** |

### Característica e valor justo da propriedade para investimento

Em 19 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda das unidades autônomas integrantes do Edifício José Pires Oliveira Dias. O Edifício, classificado como propriedade para investimento, foi registrado ao seu custo de aquisição acrescido dos gastos adicionais para aquisição. Na mesma data foi pago o montante de R$ 43.000, acrescido de ITBI no valor de R$ 1.860, restando saldo remanescente a pagar de R$ 4.000. O custo total das unidades foi de R$ 48.860.

O Imóvel está localizado na Rua Bela Cintra nº 1.032, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, formado por uma torre com 185 unidades, sendo as matrículas de cada unidade registradas no cartório 13º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui terreno com área total de 1.223,64 m² e área total construída de 7.994,93 m². O imóvel encontra-se disponível para locação após as obras de retrofit que foram encerradas em outubro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2023, as propriedades para investimento foram avaliadas pela consultoria especializada Send Service e Engenharia Ltda., que, para obtenção do valor justo da propriedade, utilizou o método direto comparativo de dados do mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve avaliação do valor justo do imóvel.

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

## 8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante os cuidados a serem empregados pela GESTORA na implantação da Política de Investimentos descrita neste Regulamento, tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

**Principais fatores de riscos:**

(i) Riscos Macroeconômicos e Regulatórios: Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do

financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

**Riscos do Fundo:**

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e u inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo. legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das

Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco 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 (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, 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 Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens

imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimento por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que

os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

- (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

- o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. 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 de estresse, poderá haver perdas por

parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

**Risco dos Ativos Imobiliários:**

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade

de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Imobiliários, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As

agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiii) 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.

(xxiv) 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.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**Riscos Referentes à 1ª (primeira) Emissão:**

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**Outros Riscos:**

(xxx) 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.

## 9. Patrimônio Líquido

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 104.367, representado por 772.497 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 135,103390.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 126.897, representado por 772.497 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 164,268365.

## 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão de cotas

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

Da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 800.000 cotas de série única, totalizando até R$ 80.000. Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, nas datas de liquidação será R$ 100 (cem reais) por cota. 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.

O valor mínimo de aquisição por investidor será de R$ 1 (um mil reais), enquanto não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve integralização/emissão de cotas.

### b) Resgate de cotas e amortização de cotas

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

A Administradora poderá realizar amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, somente se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no montante de R$ 26.507 (R$ 28.193 em 2024).

## 11. Negociação de cotas

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

## 12. Política de distribuição de resultados

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve distribuição de resultados.

## 13. Legislação tributária

### a) Fundo

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

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei nº 9.779/99, o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

**i.** Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;

**ii.** Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

### b) Cotista

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

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

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas ao cotista pessoa física, nas seguintes condições:

**i.** Cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

**ii.** O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

**iii.** Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

## 14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração: CBSF DTVM S.A. – Em liquidação extrajudicial
Gestão: CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.
Custódia: CBSF DTVM S.A. – Em liquidação extrajudicial
Tesouraria: CBSF DTVM S.A. – Em liquidação extrajudicial
Escrituração de cotas: CBSF DTVM S.A. – Em liquidação extrajudicial
Controladoria: CBSF DTVM S.A. – Em liquidação extrajudicial

## 15. Rentabilidade do fundo

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

| Data | Patrimônio líquido médio | Valor patrimonial da cota | Rentabilidade do Fundo |
|---|---|---|---|
| 31 de dezembro de 2025 | 109.479 | 135,103390 | (17,75) |
| 31 de dezembro de 2024 | 142.313 | 164,268365 | (16,55) |

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

## 16. Encargos debitados ao 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 médio, divulgado na nota explicativa nº 15, são os seguintes:

| | 31/12/2025 | % PL médio | 31/12/2024 | % PL médio |
|---|---|---|---|---|
| **Patrimônio Líquido Médio** | **109.479** | | **142.313** | |
| Taxa de gestão | - | - | (987) | (0,69) |
| Taxa de administração | (251) | (0,23) | (347) | (0,24) |
| Despesas com consultoria | (775) | (0,71) | (145) | (0,10) |
| Despesas com cartório | (9) | (0,01) | (29) | (0,02) |
| Despesas de prestação de serviços | (409) | (0,37) | (26) | (0,02) |
| Taxa de fiscalização - CVM | (20) | (0,02) | (20) | (0,01) |
| Auditoria | (6) | (0,01) | (11) | (0,01) |
| Outras despesas | (1.101) | (1,01) | (18) | (0,01) |
| **Total** | **(2.571)** | **(2,35)** | **(1.584)** | **(1,11)** |

## 17. Remuneração das taxas

### a) Taxa de administração, gestão e custódia

Pela prestação das atividades de administração, controladoria e escrituração, 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 mínima de R$ 16 (dezesseis mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva pelo IBGE – IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) no período.

Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à GESTORA uma remuneração equivalente a R$ 2 (dois mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do FUNDO, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

Taxa Máxima de Custódia. Pelos serviços de custódia, será devida pela Classe à CUSTODIANTE uma remuneração equivalente a R$ 2 (dois mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do FUNDO, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

A taxa de administração, gestão e custódia (se houver) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 251 (R$ 347 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram provisionadas despesas com taxa de gestão (R$ 987 em 2024).

**b) Taxa de performance**

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

## 18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria externa relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

## 19. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

## 20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**a)** A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| Propriedades para investimento | - | - | 74.836 | 74.836 |
| **Total do Ativo** | **-** | **-** | **74.836** | **74.836** |

**b)** A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| Propriedades para investimento | - | - | 93.118 | 93.118 |
| **Total do Ativo** | **-** | **-** | **93.118** | **93.118** |

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 6 (Propriedades para investimento).

## 21. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora e à sua Gestora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

| **Despesa** | **Saldo** | **Instituição** | **Relacionamento** | **Exercício** |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (347) | CBSF DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2024 |
| Taxa de gestão | (987) | CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda. | Gestora | 31/12/2024 |

| **Exigibilidade** | **Saldo** | **Instituição** | **Relacionamento** | **Exercício** |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | 49 | CBSF DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2024 |
| Taxa de gestão | - | CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda. | Gestora | 31/12/2024 |

| Despesa | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (251) | CBSF DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2025 |
| Taxa de gestão | - | CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda. | Gestora | 31/12/2025 |

| Exigibilidade | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | 100 | CBSF DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2025 |
| Taxa de gestão | - | CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda. | Gestora | 31/12/2025 |

## 22. Deliberações em assembleia

Em Assembleia de Cotistas realizada em 15 de janeiro de 2025, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 3.657.946,62 (três milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e seis reais e sessenta e dois centavos), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 13 de fevereiro de 2025, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 3.209.828,00 (três milhões, duzentos e nove mil e oitocentos e vinte e oito reais), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 14 de março de 2025, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 1.952.178,85 (um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil, cento e setenta e oito reais e oitenta e cinco centavos), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 14 de abril de 2025, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 4.787.914,00 (quatro milhões, setecentos e oitenta e sete mil, novecentos e quatorze reais), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 9 de maio de 2025, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 3.985.798,00 (três milhões, novecentos e

oitenta e cinco mil, setecentos e noventa e oito reais), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 6 de junho de 2025, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas: (i) a amortização de Cotas do Fundo pelo principal, no valor líquido de R$ 5.957.454,21 (cinco milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e um centavos), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

## 23. Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro de 2026, o Presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), no uso das atribuições da lei e através do comunicado nº 44.538, comunicou a decretação da liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ 34.829.992/0001-86 (Ato do presidente do Banco Central do Brasil nº 1.375/2026). Fica nomeada liquidante, com amplos poderes de administração e liquidação, a APS Serviços Especializados de Apoio Administrativo Ltda., CNPJ 46.033.690/0001-86, tendo como responsável técnico Antonio Pereira de Souza. Registre-se, por oportuno, que nos termos da regulamentação aplicável, o patrimônio do Fundo é segregado do patrimônio da administradora.

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis 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.

Em Assembleia de Cotistas realizada em 25 de março de 2026, os cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas:

**i)** deliberar, por iniciativa do Cotista Solicitante, sobre a destituição da Administradora Liquidada Extrajudicialmente 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)** deliberar sobre a 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)** deliberar sobre a eleição e contratação da REDWOOD ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.405.423/0001-45, como nova

gestora da carteira de ativos do Fundo, definindo a data de eficácia da substituição e os parâmetros operacionais de transição, caso aprovada;

**iv)** deliberar sobre as 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ**
**CNPJ/MF Nº 34.509.007/0001-55**

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