DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 20.118.470/0001-61
Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. - Em liquidação extrajudicial)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Em 19 de dezembro de 2025
(data de transferência de administração)
e relatório dos auditores independentes

São Paulo, 16 de novembro de 2026

À
CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
São Paulo - SP

Atenção: Aos Administradores

Prezados Senhores,

Estamos encaminhando a V.Sas. o relatório dos auditores independentes e as demonstrações contábeis do **CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), preparadas sob a responsabilidade de sua administração.

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

Atenciosamente,

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.11.17 18:20:52 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

Índice

Páginas

Relatório dos auditores independentes 2-3
Demonstração da posição financeira 4
Demonstração dos resultados 5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 6
Demonstração do fluxo de caixa método-direto 7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis 8

R.BORDIGNON

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**"), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), e a respectiva demonstração do resultado, da demonstração das mutações do patrimônio líquido e da demonstração dos fluxos de caixa correspondentes ao período compreendido entre 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis aplicáveis a Fundos de investimento.

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

Base para abstenção de opinião

i. Mensuração de investimento em imóveis

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, em 19 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimentos em imóveis registrados contabilmente pelo montante de R$ 855.493.518,94, correspondente a aproximadamente 96,82% do patrimônio líquido do Fundo. Até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizados laudos de avaliação ou outros elementos técnicos apropriados que suportassem a mensuração a valor justo dos referidos imóveis na data-base das demonstrações contábeis. Dessa forma, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente que nos permitisse concluir quanto à adequação dos valores pelos quais esses ativos encontram-se registrados.

Em razão da ausência dessas avaliações, não nos foi possível determinar o valor justo dos imóveis, tampouco quantificar os eventuais ajustes que seriam necessários sobre os respectivos saldos contábeis e, consequentemente, seus possíveis efeitos sobre o resultado do período, o patrimônio líquido e o valor da cota do Fundo. Considerando que os imóveis representam aproximadamente 96,76% do patrimônio líquido do Fundo, os possíveis efeitos de ajustes que poderiam ser identificados, caso tivéssemos obtido evidência de auditoria apropriada e suficiente acerca de sua mensuração, podem ser relevantes e generalizados para as demonstrações contábeis.

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

Conforme divulgado na nota explicativa 22 às demonstrações contábeis, foi destacado que em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A,), aqui denominada como "CBSF", ocasionando a perda do mandato dos administradores do Fundo, nos termos da Lei nº 6.024/74. Ainda segundo essa nota explicativa é ressaltado que a liquidação extrajudicial é executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior. Adicionalmente a isso, esclarece que anteriormente ao decreto de liquidação extrajudicial, a CBSF era representada pelo diretor estatutário, responsável pela Administração Fiduciária, o qual não pode assinar a carta de responsabilidade referentes às demonstrações contábeis do Fundo, por força do Art. 50 da Lei nº 6.024/74.

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

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

Ênfase

Investigações envolvendo a administradora do Fundo

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

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

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos, regulados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

São Paulo, 16 de novembro de 2026.

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

JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867

Assinado de forma digital por JOSE RICARDO BORDIGNON:24752329867
Dados: 2026.11.17 18:21:18 -03'00'

José Ricardo Bordignon
CRC 1SP221807/O-6

CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 20.118.470/0001-61

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

Demonstração da posição financeira em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Em 19 de dezembro de 2025	
		Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**43.398**	**4,91%**
Disponibilidades	**4**	**2.104**	**0,24%**
Banco conta movimento		2.104	0,24%
Títulos e valores mobiliários	**5**	**5.110**	**0,58%**
Ações de companhias fechadas		5.110	0,58%
Outros valores a receber	**6**	**36.184**	**4,09%**
Valores a receber s/ venda de imóveis e outros		2.638	0,30%
Valores a identificar		33.546	3,80%
Não Circulante		**855.494**	**96,82%**
Realizável a Longo Prazo		**855.494**	**96,82%**
Propriedades para investimento	**7**	**855.494**	**96,82%**
Imóveis para renda acabados		855.494	96,82%
Total do ativo		**898.892**	**101,73%**
Passivo			
Circulante		**15.268**	**1,73%**
Valores a pagar - aquisição de imóveis	**8**	8.949	1,01%
Valores recebidos a identificar	**8**	6.252	0,71%
ITBI a recolher		39	0,00%
Taxa de administração a pagar	**14**	28	0,00%
Total do passivo		**15.268**	**1,73%**
Patrimônio líquido	**9**	**883.624**	**100,00%**
Cotas integralizadas		69.499	7,87%
Lucros acumulados		814.125	92,13%
Total do passivo e patrimônio líquido		**898.892**	**101,73%**

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

CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 20.118.470/0001-61

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

Demonstração do resultado para o período compreendido entre 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Período compreendido entre 1º de janeiro a 19/12/2025
Propriedades para investimento		**39.819**
Receitas de aluguéis	**7**	107.714
Ajuste a valor justo - valorização de imóveis	**7**	921
Ajuste a valor justo - desvalorização de imóveis	**7**	(68.816)
Despesas com propriedades para investimento		**(6.110)**
Manutenção e conservação de imóveis	**7**	(5.983)
Despesas de condomínio		(10)
ITBI - imposto sobre transmissão de bens imóveis		(35)
IPTU		(82)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**33.709**
Outros ativos financeiros		**1**
Rendas de cotas de fundos de renda fixa		1
Outras Receitas		**10.190**
Reversão de despesas	**7**	10.190
Outras Despesas	**11**	**(2.062)**
Taxa de administração		(472)
Despesas de prestação de serviços		(394)
Cartório		(132)
Despesas de impostos		(153)
Taxa de fiscalização - CVM		(49)
Taxa ABVCAP/ANBIMA		(7)
Consultoria jurídica		(62)
Comissão de consultoria/assessoria		(182)
Auditoria		(41)
Despesas com advogados		(166)
Auditoria de lastro/laudo de avaliação		(93)
Corretagens e emolumentos		(75)
Demandas judiciais		(158)
Tarifas bancárias		(4)
Outras despesas		(74)
Resultado Líquido do Período		**41.838**
Quantidade de cotas		6.105
Resultado Líquido por cota (em reais)		**6.853**

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

CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 20.118.470/0001-61

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o período compreendido entre 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**69.499**	**772.287**	**841.786**
Cotas integralizadas	-	-	-
Distribuição de rendimentos	-	-	-
Resultado líquido do período	-	41.838	41.838
Saldo em 19 de dezembro de 2025	**69.499**	**814.125**	**883.624**

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

CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 20.118.470/0001-61

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

Demonstração do fluxo de caixa para o período compreendido entre 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	Período compreendido entre 1º de janeiro a 19/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	107.710
Pagamento de manutenção e conservação de imóveis	(163)
Pagamento de taxas condominiais	(10)
Pagamento de ITBI	(35)
Pagamento de IPTU	(236)
Pagamento de taxa de administração	(525)
Pagamento de advogados e demandas judiciais	(386)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(51)
Pagamento de prestação de serviços	(459)
Pagamento de cartório	(132)
Pagamento de auditoria	(41)
Pagamento de laudo de avaliação	(93)
Pagamento de corretagens e comissões	(257)
Pagamento de tarifas bancárias	(4)
Pagamento de taxa ANBIMA	(7)
Demais recebimentos e pagamentos	(74)
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(6)
Resgate de cotas de fundos de investimento	6
Valores a identificar	(21.994)
Caixa líquido das atividades operacionais	**83.243**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedades para investimento	(91.053)
Venda de propriedades para investimento	9.695
Caixa líquido das atividades de investimento	**(81.358)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.885**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	219
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.104
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.885**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 20.118.470/0001-61

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o período compreendido entre 1º de janeiro de a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo Casper Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob forma de condomínio fechado, em 24 de março de 2014, com prazo de duração indeterminado, tendo o seu início de funcionamento em 28 de junho de 2017.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi destinada a Investidores Profissionais, assim definidos no Artigo 9-A da Instrução CVM 539, observado que, decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, as cotas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos no Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição dos Imóveis-Alvo, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante, o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo ou da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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

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

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 S.A.

1.1. Operação Carbono e Compliance Zero

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

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

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

A Administradora informou, ainda, que permanece adotando as medidas cabíveis no âmbito das referidas

investigações e mantendo o regular cumprimento de suas obrigações regulatórias e fiduciárias perante o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução 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.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis referentes ao período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), foram aprovadas pela Administradora em 16 de novembro de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os

instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:
Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros 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 e 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 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, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

3.5. Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. 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.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- 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

Em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), o saldo de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R$ 2.104 (0,24% do patrimônio líquido), está representado por depósitos bancários à vista (banco conta movimento)

5. Títulos e valores mobiliários

As posições dos títulos e valores mobiliários em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) estão assim apresentadas:

			Saldo em 19/12/2025
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Ações em companhia sem negociação em bolsa			
J.A.L Resende Costa Empreendimentos Ltda. (i)	1.636.837	5.110	Não aplicável

(i) JAL Resende Costa Empreendimentos Ltda.

De acordo com a 10° alteração contratual da sociedade J.A.L RESENDE COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA, em razão da redução de capital social da Sociedade ora realizado, a JAL promoveu a entrega ao Fundo de fração de 90% de cada um dos imóveis de sua propriedade registrados sob matrículas 6290, 6291 e 6292, perante o cartório do 5º ofício de registro de imóveis da comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em razão das alterações indicadas no contrato social da Sociedade o CASPER FII passou a ter 15,24% da sociedade.

6. Outros valores a receber

Em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), os outros valores a receber, no montante de R$ 36.184, estão compostos da seguinte forma:

(i) Valores a identificar – R$ 33.546: referem-se a desembolsos efetuados pelo Fundo entre janeiro e abril de 2025, registrados como "valores recebidos a identificar", cuja documentação suporte e respectiva contrapartida ainda não foram identificadas;

(ii) Valores a receber sobre venda de imóveis e outros – R$ 2.638: compostos por R$ 2.305 referentes à venda do imóvel Edifício Saint Paul, apto 2.600, R$ 331 referentes a valor pago a maior no CCV – Port, além do diferimento da taxa de fiscalização da CVM.

7. Propriedades para investimento

A movimentação das propriedades para investimento no período de 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) está assim apresentada:

	Propriedade para investimento a valor justo			
Imóveis	**31/12/2024**	**Aquisições**	**Movimentação**	**19/12/2025**
Shopping Oiapoque Belo Horizonte (i)	335.300	-	24	335.324
Shopping do Avião (ii)	140.755	-	-	140.755
Só Marcas Contagem Outlet (iii)	96.700	-	-	96.700
Só Marcas Guarulhos Outlet (iv)	71.470	-	-	71.470
Shopping Oiapoque Contagem (v)	51.700	-	-	51.700
Só Marcas BH Outlet (vi)	86.950	-	-	86.950
Shopping Tupinambás (vii)	41.800	-	-	41.800
Cidade Industrial Contagem (viii)	10.500	-	-	10.500
Imóvel Alterosa (ix)	7.864	-	-	7.864
Imóvel Família Gonçalves (x)	7.687	-	1.084	8.771
Correios e Telégrafos (xi)	3.660	-	-	3.660
Total	**854.386**	**-**	**1.108**	**855.494**

No período de 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu no resultado, na rubrica "Ajuste a valor justo - desvalorização de imóveis", o montante de R$ 68.816, decorrente substancialmente de pagamentos de parcelas e aditivos de contratos de compra e venda (CCV) relacionados a imóveis já integrantes da carteira (J.A.L, Açores, AARC, Imóvel Alterosa, Imóvel Família Gonçalves, JRC Filho e Colombo), os quais não foram incorporados ao valor contábil das propriedades para investimento, uma vez que estas são mantidas pelo valor justo apurado no último laudo de avaliação disponível. A rubrica "Ajuste a valor justo - valorização de imóveis", no montante de R$ 921, refere-se substancialmente ao ajuste a valor justo do Imóvel Família Gonçalves.

As despesas com manutenção e conservação de imóveis, no montante de R$ 5.983, referem-se a aditivos contratuais de custos de obras e benfeitorias. A rubrica "Reversão de despesas", no montante de R$ 10.190, refere-se à reversão de valores provisionados em exercício anterior, sendo R$ 4.890 relativos a contas a pagar de janeiro de 2025 e R$ 5.300 relativos a valor a identificar de 16 de janeiro de 2025, reclassificados da rubrica de manutenção e conservação de imóveis.

Na demonstração dos fluxos de caixa, a linha "Aquisição de propriedades para investimento", no montante de R$ 91.053, é composta por R$ 90.854 referentes aos pagamentos de parcelas e aditivos dos contratos de compra e venda (CCV) mencionados acima e R$ 200 referentes a custos de registro e benfeitorias incorporados ao valor dos imóveis. A linha "Venda de propriedades para investimento", no montante de R$ 9.695, corresponde ao recebimento de R$ 12.000 referente à venda do imóvel Edifício Saint Paul, apto 2.600, líquido do estorno de R$ 2.305, que permanece registrado em outros valores a receber (nota 6).

Receitas de aluguéis

As receitas de aluguéis, no montante de R$ 107.714 no período de 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), são provenientes da locação de espaços comerciais, estacionamentos e áreas operacionais dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

(i) Shopping Oiapoque Belo Horizonte

Imóveis registrados sob matrículas 6290, 6291 e 6292, perante o cartório do 5º ofício de registro de imóveis da comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 335.324.

(ii) Shopping Avião

Empreendimento denominado “Aero Mall”, Avenida Babita Camargos, esquina com Rua Osório de Morais, Bairro Cidade Industrial, Cidade de Contagem e Estado de Minas Gerais.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 140.755.

(iii) Só Marcas Contagem Outlet

O Empreendimento denominado SOMA – Só Marcas está localizado na Avenida Cardeal Eugenio Pacelli, esquina com Rua Osório de Morais, Bairro Cidade Industrial, Cidade de Contagem e Estado de Minas Gerais.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 96.700.

(iv) Só Marcas Guarulhos Outlet

O Empreendimento denominado GUARULHOS OUTLET, localizado na Via Lateral Norte da Rodovia Presidente Dutra, km 222,3 sentido Estado do Rio de Janeiro, no bairro de Porto Igreja, Município de Guarulhos, Estado de São Paulo.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 71.470.

(v) Shopping Oiapoque Contagem

Imóvel registrado nas matrículas nº 19652, 19653, 19654, 26878, 46276, 056219, 170620, 170621, 170622, 170623, no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, situado na Rua Mário Vital, nº 168, lado par, cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 51.700.

(vi) Só Marcas BH Outlet

O Empreendimento denominado BH Outlet, localizado nas Seções II e III do complexo Portal Sul, na Rod BR 356 7.515, em Belo Horizonte/MG, com seus limites e confrontações caracterizados nas matrículas 73.217, 73.219, 73.220, 73.221, 73.222, 73.223, 73.224 e 73.226, incluindo respectivas vagas de garagem e frações ideais de terreno, áreas e partes comuns do Condomínio Portal Sul, todas registradas no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (todas as matrículas e partes acessórias em conjunto, o “Imóvel”).

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 86.950.

(vii) Shopping Tupinambás

Empreendimento denominado “Shopping Tupinambás”, localizado na Rua Rio Grande do Sul, nº 54, bairro Centro, cidade Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

De acordo com o contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, firmado em 27 de setembro de 2021, o objeto deste instrumento é a promessa de compra e venda da fração de 30% da posse e propriedade do imóvel, firmando a alteração do quadro societário onde o fundo CASPER FII

assume a parte de 100% da propriedade.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 41.800.

(viii) Cidade Industrial Contagem

O Empreendimento denominado CIDADE INDUSTRIAL CONTAGEM, localizado na Avenida Babita Camargos, nº 1295, Bairro Cidade Industrial, Contagem – MG, com área aproximada de 15.824 m², sob a matrícula nº 33.204.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 10.500.

(ix) Imóvel Alterosa

O Fundo adquiriu em 27 de março de 2024, imóveis: 1) imóvel constituído por parte do quarteirão 26 (vinte e seis), com área aproximada de 6.023,00m2 (seis mil, vinte e três metros quadrados), na Cidade Industrial de Contagem, medindo 49,45; 99,05 metros na face da rua 03 e 91,35 metros objeto da matrícula 89.595, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem – MG; 2) imóvel constituído por um terreno com área aproximada de 1.841m2 (um mil, oitocentos e quarenta e um metros quadrados), correspondente a parte da rua 3 (três) descaracterizada e fechada no trecho compreendido entre os quarteirões ns, 26 e 39, medindo 23,10m na face da rua 10; 87,50m na divisa

com o quarteirão 39; 20m atravessando a rua 3, no prolongamento da divisa do terreno onde se encontram construídas as instalações industriais da adquirente e finalmente 99,05m na divisa com o mesmo terreno onde se encontram as instalações da proprietária Editora Alterosa, objeto do item B, da matrícula 88.213, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem.

Pela aquisição dos imóveis, o valor total da negociação foi de R$ 7.864.000,00 (sete milhões e oitocentos e sessenta e quatro mil reais), pagos da seguinte forma: 24 parcelas mensais de R$327.666,67 (trezentos e vinte e sete mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). As parcelas serão atualizadas mensalmente pelo índice de correção monetária IGPM da Fundação Getúlio Vargas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 7.864.

(x) Imóvel Família Gonçalves

Em 2024, o Fundo adquiriu os seguintes imóveis:

1) Imóvel de 799,00m² (setecentos e noventa e nove metros quadrados) mais bem caracterizado na matrícula nº. 121.981, de 11/01/2017, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

2) Imóvel de 1.338,00m² (mil trezentos e trinta e oito metros quadrados) mais bem caracterizado na matrícula nº. 121.980, de 11/01/2017, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

3) Imóvel de 118,27m² (cento e dezoito metros quadrados e vinte e sete centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.208, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

4) Imóvel de 738,50m² (setecentos e trinta e oito e cinquenta metros quadrados) mais bem caracterizado na matrícula nº. 121.982, de 11/01/2017, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

5) Imóvel de 130,31m² (cento e trinta metros quadrados e trinta e um centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.210, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

6) Imóvel de 129,69m² (cento e vinte e nove metros quadrados e sessenta e nove centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.209, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

7) Imóvel de 62,00m² (sessenta e dois metros quadrados) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.204, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

8) Imóvel de 78,96m² (setenta e oito metros quadrados e noventa e seis centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.205, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

9) Imóvel de 59,30m² (cinquenta e nove metros quadrados e trinta centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.206, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

10) Imóvel de 76,26m² (setenta e seis metros quadrados e vinte e seis centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.201, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

11) Imóvel de 83,40m² (oitenta e três metros quadrados e quarenta centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.203, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

12) Imóvel de 102,40m² (cento e dois metros quadrados e quarenta centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.212, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

13) Imóvel de 142,76m² (cento e quarenta e dois metros quadrados e setenta e seis centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.207, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

14) Imóvel de 95,80m² (noventa e cinco metros quadrados e oitenta centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.211, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

15) Imóvel de 1.991,77m² (mil novecentos e noventa e um metros quadrados e setenta e sete centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.200, de

28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

16) Imóvel de 70,08m² (setenta metros quadrados e oito centésimos de metro quadrado) mais bem caracterizado na matrícula nº. 75.202, de 28/10/1999, registrada no Livro nº. 02 do 05º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 8.771.

(xi) Correios e Telégrafos

O Fundo adquiriu, no dia 27 de novembro de 2020, no lote (1) - Alienação, por venda, de imóvel(eis) de propriedade dos correios. Conforme condições previstas no Edital. - Pelo critério de maior oferta, foi adjudicado o objeto do lote da licitação ao Fundo CASPER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII com o valor R$ 3.650 (três milhões seiscentos e cinquenta mil reais), até 31 de dezembro de 2021 o valor pago foi de R$ 3.062, (R$730 em 2020).

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo) não foi realizado laudo de avaliação do imóvel. O ativo está registrado, pelo montante de R$ 3.660.

8. Valores a pagar

Grande parte do montante registrado em valores a pagar se refere a aditamentos nos contratos de compra e venda dos Imóveis referente a custos de obras dos empreendimentos adquiridos, que são repassados ao Fundo.

Abaixo demonstramos a composição dos outros valores a pagar em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração):

Contrato	**19/12/2025**
Familia Gonçalves	1.060
J.A.L	882
VIA VENETO	280
COLOMBO	4.761
IMOVEL ALTEROSA	1.966
Saldo a pagar – aquisição de imóveis (i)	**8.949**
Valores recebidos a identificar (ii)	6.252
ITBI a recolher	39
Taxa de administração a pagar	28
Total de outros valores a pagar	**15.268**

(i) Em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), o Fundo possui valores a pagar referentes à aquisição de imóveis no montante de R$ 8.949, decorrentes de contratos de compra e venda (CCV) e respectivos aditivos.
(ii) Referem-se a créditos recebidos na conta corrente do Fundo em 24 de março de 2025 (R$ 6.000) e 27 de março de 2025 (R$ 252), cuja origem ainda não foi identificada.

9. Patrimônio Líquido

Em 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), o Patrimônio Líquido do Fundo está representado por 6.105,063897 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R$883.624.

10. Rentabilidade

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo), o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 4,97%.

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo %
Período de 1º de janeiro a 19.12.2025	870.596	144.736,214589	4,97
Exercício findo em 31.12.2024	725.736	137.883,346955	12,48

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

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, no período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo), foram conforme demonstrados abaixo:

	Período compreendido entre 1° de janeiro a 19 de dezembro de 2025	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**870.596**	
	Período compreendido entre 1º de janeiro a 19/12/2025	
Despesas	**(2.062)**	**-0,24%**
Taxa de administração	(472)	-0,05%
Despesas de prestação de serviços	(394)	-0,05%
Cartório	(132)	-0,02%
Despesas de impostos	(153)	-0,02%
Taxa de fiscalização - CVM	(49)	-0,01%
Consultoria jurídica	(62)	-0,01%
Comissão de consultoria/assessoria	(182)	-0,02%
Auditoria	(41)	0,00%
Despesas com advogados	(166)	-0,02%
Auditoria de lastro/laudo de avaliação	(93)	-0,01%
Corretagens e emolumentos	(75)	-0,01%

Demandas judiciais	(158)	-0,02%
Outras despesas	(74)	-0,01%
Taxa ABVCAP/ANBIMA	(7)	0,00%
Tarifas bancárias	(4)	0,00%

12. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos

meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo), não houve distribuição de resultado.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 10.000 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 (dez mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos Instrução CVM 571/15, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000 (um milhão de reais).

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

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

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

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

As Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor, caso os recursos entregues pelo investidor sejam

disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, inclusive em situações que possam requerer a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, a cobertura de eventuais contingências do Fundo, a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor pelo Consultor Imobiliário.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo

e o número de cotas emitidas, o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

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

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

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

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

A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com a Instrução CVM 571/15, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando de tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá conter declaração da empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

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

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

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

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

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

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

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo), não foram emitidas novas cotas.

14. Taxa de administração

Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, consultoria imobiliária e escrituração, será devida à administradora pela Classe uma remuneração equivalente a R$ 28 (vinte e oito mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente a contar da data de constituição do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

A administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo), foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 472.

15. Custódia

A administradora será a prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

16. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo), são conforme abaixo:

- Administrador, custodiante, escriturador e controladoria: CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) – Em liquidação extrajudicial.

- Gestor: Reag Trust Administradora de Recursos Ltda.

17. Demandas judiciais

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

18. Gerenciamento de Riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no regulamento do Fundo:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém

na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Consultor Imobiliário poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos

e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do

valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

(xiii) 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.

(xiv) 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.

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

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

(xvii) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do

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

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis –** Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) Risco em Função da Dispensa de Registro – As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

19. Divulgação de informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso. As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Tributação

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

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

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

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas, observadas as demais condições do art. 3º, § 1º, da Lei nº 11.033/2004, com redação dada pela Lei nº 14.754/2023, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário

21. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

No período de 1º de janeiro de 2025 a 19 de dezembro de 2025 (data da transferência do fundo), o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	A pagar	Período compreendido entre 1º de janeiro a 19/12/2025 Despesas	Instituição
Taxa de administração	28	(472)	CBSF DTVM S.A.
Total	**28**	**(472)**	

22. Deliberações em Assembleias

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas, realizada em 24 de junho de 2024, os Cotistas presentes aprovaram, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (a) a emissão de 7.000 (sete mil) Cotas da 2ª (segunda) Emissão (conforme definido no Suplemento), as quais serão dispensadas de registro na CVM, nos termos do Artigo 8º, II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"); e (b) a alteração e consolidação do Regulamento, dos itens acima aprovados e autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários para a efetivação das deliberações aprovadas neste instrumento.

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas, realizada em 07 de março de 2025, os Cotistas presentes aprovaram, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) Aprovação, na íntegra, de todas as cláusulas, disposições e forma de assinaturas digital e física, constantes no “Contrato Particular de Promessa

de Compra e Venda de Imóveis Comerciais", assinado pelo fundo em fevereiro de 2025, anexo à presente ata. (ii) Autorizar a Administradora do Fundo para que tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 18 de dezembro de 2025, os Cotistas presentes aprovaram, sem qualquer restrição e/ou ressalva: (i) a aprovação de todas as demonstrações financeiras e pareceres dos auditores independentes emitidos até a Data da Transferência, conforme termo definido abaixo; (ii) a substituição da atual administradora custodiante, controladora, escrituradora e distribuidora do Fundo pela Nova Administradora; (iii) a substituição da atual gestora do Fundo pela Nova Gestora; (iv) caso aprovados os itens (ii) e (iii) da ordem do dia, deliberar sobre a forma e condições de transferência; (v) a contratação de serviços de auditoria do Fundo para o período compreendido entre o seu último balanço patrimonial até a data de transferência dos serviços de administração, custódia, controladora, escrituração, distribuição e gestão do Fundo; (vi) a alteração e consolidação do Regulamento, inclusive no que tange à (a) alteração dos prestadores de serviços

de administração, gestão, controladoria, escrituração, custódia e tesouraria; (b) a alteração das taxas dos Prestadores de Serviços; e (c) a alteração estrutural do Regulamento aos padrões da Nova

Administradora; e (vii) a autorização à Administradora, à Nova Administradora, à Gestora e à Custodiante a tomarem todas as providências para implementação das deliberações aprovadas por meio desta Assembleia Geral.

23. Eventos subsequentes

Conforme divulgado em informações de domínio público, a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., anteriormente denominada Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Reag Trust 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 período de 1º de janeiro a 19 de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), tratando-se, portanto, de evento subsequente não ajustável. Eventuais impactos operacionais e regulatórios decorrentes da liquidação da referida instituição estão sendo acompanhados pela Administração do Fundo, em conformidade com a regulamentação aplicável e com as deliberações dos cotistas, quando aplicável.

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em liquidação extrajudicial

Antonio Pereira de Souza
Liquidante

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