Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

LBV Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 44.705.818/0001-85

(Administrado CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial)

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2026 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

LBV Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 44.705.818/0001-85

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (anteriormente denominado Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3 – 6
Balanços patrimoniais	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11 – 31

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas
LBV Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do LBV Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LBV Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reapresentação de saldos correspondentes às demonstrações contábeis do exercício anterior

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 .f às demonstrações contábeis, em decorrência de erros nos registros contábeis, as demonstrações contábeis referentes ao exercício de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NBC TG 23 (R1) - "Práticas Contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erros". Como parte de nossa auditoria das demonstrações contábeis de 30 de junho de 2026, revisamos também esses ajustes nas demonstrações contábeis de 30 de junho 2025 e, em nossa conclusão, eles foram adequadamente efetuados, em todos os aspectos relevantes.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Processo de investigação e liquidação extrajudicial da Administradora

Conforme nota explicativa nº 23.a às demonstrações financeiras, o Ministério Público Federal e a Polícia Federal, instauram inquérito para investigação e apuração de eventuais irregularidades nos Fundos de Investimentos administrados pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., ("Administradora"), em que essas informações são restritas e não tivemos acesso. Em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1.375/26, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da Administradora ocasionando a perda do mandato dos Administradores da Sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74. Encontram-se ainda em andamento processos administrativos instaurados pela Comissão de Valore Mobiliários (CVM), onde até a presente data, não recebemos relatórios e não tivemos acesso a nenhuma conclusão dessa investigação. As demonstrações contábeis não contemplam eventuais efeitos que possam resultar desta investigação, incluindo aspectos relacionados à insuficiência de divulgação nas notas explicativas.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado PAA: Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía 188,42% do seu patrimônio líquido em propriedades para investimentos avaliados anualmente pelo valor justo. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria, para abordar a relevância desse investimento e as premissas utilizadas na sua mensuração do valor justo, bem como dos referidos laudos de avaliação, quanto a metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, e a análise documental das propriedades. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido em 30 de junho de 2026 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações contábeis do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo correspondente ao exercício findo em 30 de junho de 2025, foram examinadas por outros auditores independentes, e o relatório de auditoria, emitido em 16 de outubro de 2025, não continha ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo 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 erro.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de novembro de 2026.

Luiz Carlos Soares da Silva

Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

LBV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.705.818/0001-85

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026		30/06/2025	
	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização (Reapresentado)	% sobre o PL
Ativo				
Circulante	**5**	**0,01%**	**7**	**0,02%**
Disponibilidades	**-**	**-**	**4**	**0,01%**
Caixa	-	-	4	0,01%
Cotas de fundos de investimento	**-**	**-**	**1**	**0,00%**
Alegria FII	-	-	1	0,00%
Outros créditos	**5**	**0,01%**	**2**	**0,01%**
Taxa de fiscalização CVM a apropriar	5	0,01%	2	0,01%
Não circulante	**69.411**	**188,42%**	**66.299**	**209,13%**
Propriedades para investimento	**69.411**	**188,42%**	**66.299**	**209,13%**
Imóvel Bom Retiro (Sede - Rua Sérgio Tomás)	44.580	121,01%	42.389	133,71%
Imóvel Porto Alegre (Av. São Paulo)	16.871	45,80%	16.162	50,98%
Imóvel Uberlândia (Rua Ângelo Testa)	6.367	17,28%	6.061	19,12%
Imóvel Barra Funda (Galpão Doraci)	1.593	4,32%	1.687	5,32%
Total do ativo	**69.416**	**188,43%**	**66.306**	**209,15%**
Passivo				
Circulante	**32.577**	**88,43%**	**34.604**	**109,15%**
Adiantamento CCI	**32.126**	**87,21%**	**34.537**	**108,94%**
Taxas e obrigações a pagar	**451**	**1,22%**	**67**	**0,21%**
Taxa de administração	383	1,04%	67	0,21%
Taxa de gestão	31	0,08%	-	-
Taxa de custódia	28	0,08%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	9	0,02%	-	-
Total do passivo	**32.577**	**88,43%**	**34.604**	**109,15%**
Patrimônio líquido	**36.839**	**100,00%**	**31.702**	**100,00%**
Cotas integralizadas	839	2,28%	839	2,65%
Lucros/(prejuízos) acumulados	27.709	75,22%	(476)	(1,50%)
Ajuste de exercícios anteriores	3.154	8,56%	-	-
Resultado do exercício	5.137	13,94%	31.339	98,85%
Total do passivo e patrimônio líquido	**69.416**	**188,43%**	**66.306**	**209,15%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

LBV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.705.818/0001-85

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025 (Reapresentado)
Receitas		
Propriedades para investimento - ajuste a valor justo	3.112	30.633
Receitas de aluguéis	9.946	-
Resultado sobre obrigações com CCI	(7.535)	1.129
Despesas		
Despesas administrativas	**(386)**	**(423)**
Taxa de administração	(316)	(410)
Taxa de gestão	(31)	-
Taxa de custódia	(31)	-
Taxa de fiscalização - CVM	(6)	(3)
Taxa Anbima	(1)	-
Outras despesas	(1)	(10)
Resultado líquido do exercício	**5.137**	**31.339**
Quantidade de cotas em 30/06/2026	187,583244	187,58324
Resultado líquido por cota (em reais)	27.384,64	167.067,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

LBV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 53.251.882/0001-24)

Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (anteriormente denominado Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025

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

LBV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.705.818/0001-85

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2024	**175**	**(476)**	**(301)**
Integralização de cotas	664	-	664
Resultado líquido do exercício	-	28.185	28.185
Saldos em 30 de junho de 2025 - Original	**839**	**27.709**	**28.548**
Ajuste de exercícios anteriores	-	3.154	3.154
Saldos em 30 de junho de 2025 - Reajustado	**839**	**30.863**	**31.702**
Resultado líquido do exercício	-	5.137	5.137
Saldos em 30 de junho de 2026	**839**	**36.000**	**36.839**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

LBV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.705.818/0001-85
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	-	(647)
Pagamento de taxa de custódia	(3)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	(3)
Pagamento de taxa Anbima	(1)	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento	-	(1)
Demais recebimentos e pagamentos	-	(8)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(4)**	**(660)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	-	664
Amortização de cotas	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**664**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(4)**	**4**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	4
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(4)**	**4**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O LBV Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 05 de setembro de 2022, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 08 de maio de 2023, com prazo de duração indeterminado, nos termos do regulamento do Fundo, da Lei nº 8.668, da Instrução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 05 de julho de 2023.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11- da Resolução CVM N° 30.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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

A Administração da carteira do Fundo é realizada pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial (anteriormente denominada CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial) ("Administradora") e a gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Trust Administradora de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

a) Declaração de conformidade

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 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.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a determinação e contabilização dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

b) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026 tiveram sua emissão autorizada pela Administradora em 23 de novembro de 2026.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

c) 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 516/11.

d) 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.

e) 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.

f) Ajuste de exercícios anteriores

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erros, as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão sendo reapresentadas devido a metodologia de cálculo do adiantamento de CCI. Os ajustes naquela data, estão demonstrados retrospectivamente da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 30/06/25 (Original)	Ajustes	Saldo em 30/06/25 (Reapresentado)
Ativo			
.Circulante	7	-	7
.Não circulante	66.299	-	66.299
Total do ativo	**66.306**	**-**	**66.306**
Passivo			
.Circulante			
..Adiantamento CCI	37.691	(3.154)	34.537
..Taxas e obrigações a pagar	67	-	67
.Patrimônio líquido	28.548	3.154	31.702
Total do passivo e patrimônio líquido	**66.306**	**-**	**66.306**

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Descrição	Saldo em 30/06/25 (Original)	Ajustes	Saldo em 30/06/25 (Reapresentado)
Receitas			
..Ajuste a valor justo	30.633	-	30.633
..Encargos sobre obrigações de CCI	(2.025)	3.154	1.129
Despesas			
..Despesas administrativas	(423)	-	(423)
Resultado líquido do exercício	**28.185**	**3.154**	**31.339**

Adiantamento de CCI vinha sendo atualizado com base em taxa prefixada de 24,63% a.a., enquanto o CRI lastreado pelas CCIs é remunerado com base na Taxa DI. Desta forma, o saldo do passivo em 30 de junho de 2025, de R$ 37.691, era superior ao saldo devedor do CRI informado pela securitizadora naquela data, de R$ 34.537.

A diferença, no montante de R$ 3.154, refere-se a exercícios anteriores e foi registrada diretamente no patrimônio líquido, na rubrica “Ajuste de exercícios anteriores”, em contrapartida ao Adiantamento de CCI, sem efeito no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário

b) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

O resultado dos investimentos em cotas de fundos de Investimento está apresentado na demonstração da evolução do patrimônio líquido em Cotas de fundos de investimento – Valorização/desvalorização de cotas de fundos de investimento.

c) Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

(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.

e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao 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, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

g) 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.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

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.

h) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o exercício.

4. Cotas de fundos de investimento

Apresentamos abaixo a composição de cotas de fundos de investimento em 30 de junho de 2026 e 2025:

	30/06/2026			30/06/2025		
Cotas de Fundo	**Quantidade**	**Valor Unitário da Cota (R$)**	**Valor de Mercado**	**Quantidade**	**Valor Unitário da Cota (R$)**	**Valor de Mercado**
Alegria FII	1	498,9797693	0	1	977,1130223	1
Total	**1**	**498,9797693**	**0**	**1**	**977,1130223**	**1**

Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada (CNPJ: 56.028.598/0001-81)

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Alvo descrito no Anexo da Classe, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no Anexo deste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao FUNDO. O Fundo conta com uma única classe de Cotas, Classe esta que não terá subclasse de Cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu resultado negativo de R$ 478,13 (em reais) com as cotas do Alegria FII, decorrente da redução do valor da cota de R$ 977,11 para R$ 498,98 (resultado negativo de R$ 1 em 2025).

As demonstrações contábeis do Alegria Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada de 31 de dezembro de 2025 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 14 de setembro de 2026, com modificação abstenção de opinião.

5. Propriedades para investimento

Apresentamos abaixo a composição de propriedades para investimento em 30 de junho de 2026 e 2025:

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Imóveis	Saldo em 30/06/2026	Saldo em 30/06/2025
Imóvel Bom Retiro **(i)**	44.580	42.389
Imóvel Porto Alegre **(ii)**	16.871	16.162
Imóvel Uberlândia **(iii)**	6.367	6.061
Imóvel Barra Funda **(iv)**	1.593	1.687
Total	**69.411**	**66.299**

Em 30 de junho de 2026, o Fundo auferiu a receita de alugueis no montante de R$ 9.946.

(i) Imóvel Bom Retiro – matrículas nº 13.695, nº 28.933, nº 36.382 e nº 96.514

Em Instrumento Particular de Compromisso de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 05 de julho de 2023, foi cedido ao Fundo após a constituição de Alienação Fiduciária do Imóvel Bom Retiro em benefício da Securitizadora, os direitos expectativos do Imóvel Bom Retiro, objeto das matrículas nº 13.695, 28.933, 36.382 e 96.514 pelo preço de aquisição R$ 22.726.

Matrícula nº 13.695 : Um prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua Sérgio Tomás, nº 734 e 740, no 35º Subdistrito-Barra Funda, medindo o terreno que é de formato irregular, 15,00 metros- de frente, por 80,00 metros da frente aos fundos de um lado, 43,00 metros, também de frente aos fundos do outro lado, fechando nos fundos com 27,00 metros de largura encerrando a área de 962,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a via pública, com o prédio nº 754; do lado esquerdo com o prédio nº 716, e nos fundos, com o os fundos prédio nº 650, da Avenida Rudge, anteriormente confrontava de um lado com o prédio, nº 716, de propriedade de Tomas Urso, de outro lado, com o prédio nº 754, de propriedade de Salvador Nardelli e, pelos fundos, com propriedade de Luiz Viscardi.

Matrícula nº 28.933: Um terreno situado à Avenida Rudge, nºs 630,668 e 672, no 35º Subdistrito – Barra Funda, medindo 82,40 metros de frente para a Avenida Rudge, dividindo de um lado com a Rua Sérgio Thomaz onde mede 17,00 metros, por outro lado com propriedade de Mario Jatolo e sua mulher onde mede 45,50 metros e pelos fundos com terreno onde se localiza o Coletor denominado Minhoca, além do qual a propriedade Barbone Pugliesi, perfazendo a área total de 2578,00 metros quadrados.

Matrícula nº 36.382: Um prédio e seu respectivo terreno situado à Rua Sergio Thomaz, nº 756, no 35º Subdistrito- Barra Funda, cujo terreno é de forma triangular e mede 9,85 metros de frente para a Rua Sergio Thomaz, por 28,00 metros de frente aos fundos de um lado, confrontando com terreno de Salvador Nardelli e 29,56 metros do outro lado confrontando com uma Passagem.

Matrícula nº 96.514: Uma casa geminada e seu respectivo terreno, que é de formato irregular, situado a Rua Sergio Thomaz nº 754, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 5,15 metros de frente para a Rua Sergio Thomaz, por 43,00 metros da frente aos fundos de um lado, e de outro lado, em 2 linhas medindo a primeira, em reta 28,00 metros e a segunda 16,00 metros dividindo com uma Passagem, e terminando nos fundos em zero, confrontando de um lado com a casa germinada nº 756, de propriedade de José Nardelli, e de outro lado com a casa nº 740.

(ii) Imóvel Porto Alegre – matrícula nº 88.926

Em Instrumento Particular de Compromisso de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 05 de julho de 2023, foi cedido ao Fundo após a constituição de Alienação Fiduciária do Imóvel Porto Alegre em benefício da Securitizadora, os direitos expectativos do Imóvel Porto Alegre, objeto das matrículas nº 88.926 pelo preço de aquisição R$ 6.944.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Matrícula nº 88.926: "O prédio de cinco andares, à avenida São Paulo nº 722, esquina da avenida Guido Mondin, e o respectivo terreno que mede 22,00m de frente ao nordeste, à avenida Guido Mondin, formando esquina no lado nordeste, com à avenida São Paulo, lado dos números pares, em cujo alinhamento mede 56,00m e no lado sudoeste, com a avenida São Pedro, lado de números pares, em cujo alinhamento mede 22,00m, limitando-se no lado sueste, na extensão de 56,00m, em parte com o prédio nº 494, antigo nº 478 da avenida São Pedro, pertencente a Stasnilau Matinoski ou sucessores e parte com imóvel de Irmão Diehl e Cia. ou sucessores – Bairro: São Geraldo. Quarteirão: avenida São Paulo, Guido Mondin, São Pedro e rua Santos Dumont."

(iii) Imóvel Uberlândia – matrícula nº 21.400

Em Instrumento Particular de Compromisso de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 05 de julho de 2023, foi cedido ao Fundo após a constituição de Alienação Fiduciária do Imóvel Uberlândia em benefício da Securitizadora, os direitos expectativos do Imóvel Uberlândia, objeto das matrículas nº 21.400 pelo preço de aquisição R$ 5.050.

Matrícula nº 21.400: "Um terreno situado nesta cidade, no Bairro do Vau, constituído pela unificação dos lotes nºs 01,02,03 e 33 da quadra 16-A, medindo trinta e dois metros e trinta (32,30) centímetros de frente para a Av. Goiânia; sessenta e cinco (65,00) metros pelo lado direito confrontando com a Rua Ângelo Testa; cinquenta e três (53,00) metros pelo lado esquerdo confrontando com os lotes 30 e 32; e trinta (30,00) metros na linha de fundos confrontando com o lote nº 04, encerrando uma área de 1.769,79 m²."

(iv) Imóvel Barra Funda – matrícula nº 108.652

Em Instrumento Particular de Compromisso de Cessão Definitiva de Direitos Expectativos de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 05 de julho de 2023, foi cedido ao Fundo após a constituição de Alienação Fiduciária do Imóvel Barra Funda em benefício da Securitizadora, os direitos expectativos do Imóvel Barra Funda, objeto das matrículas nº 108.652 pelo preço de aquisição R$ 947.

Matrícula nº 108.652: "Um TERRENO situado à Travessa Doraci, lote 10, no 25º Subdistrito-Barra Funda, medindo 10,00 metros de frente para a Travessa Doraci, por 27,00 metros de frente aos fundos, com a área de 270,00 metros quadrados, mais ou menos, confinando de um lado com Maria dos Anjos Mello Tavares, de outro, com Manoel de Mello Filho e pelos fundos com Glória de Mello."

As movimentações ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2026 estão apresentadas abaixo:

Imóveis	Saldo em 30/06/2025	Aquisição	Baixa	Valor Justo	Saldo em 30/06/2026
Imóvel Bom Retiro	42.389	-	-	2.191	44.580
Imóvel Porto Alegre	16.162	-	-	709	16.871
Imóvel Uberlândia	6.061	-	-	306	6.367
Imóvel Barra Funda	1.687	-	-	(94)	1.593
Total	**66.299**	**-**	**-**	**3.112**	**69.411**

a) Avaliação ao valor justo

Os Laudos dos imóveis foram baseados nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias.

Empresa responsável pelos Laudos: Cushman & Wakefield
Data dos laudos: 08/04/2026
Elaboração dos documentos: abril/2026

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Propriedades: Imóveis apresentados no quadro acima
Em 30 de junho de 2026, a Administradora registrou o ajuste a valor justo dos imóveis com base nos laudos acima, resultando em valorização líquida de R$ 3.112, composta por valorização de R$ 3.206 (imóveis Bom Retiro, Porto Alegre e Uberlândia) e desvalorização de R$ 94 (Imóvel Barra Funda, cuja área construída considerada no laudo passou de 361,82 m² para 211,01 m²).

6. Adiantamento de CCI

Histórico da operação

A Legião da Boa Vontade ("LBV") era proprietária dos imóveis localizados na Barra Funda, Bom Retiro, Porto Alegre e Uberlândia.

Foi firmado Compromisso de Cessão dos Direitos Expectativos dos imóveis entre a LBV e o Fundo, por meio do qual o Fundo adquiriu os imóveis pelo preço total de R$ 35.666, liquidado com os recursos da cessão dos aluguéis que lastreiam as CCIs, conforme descrito abaixo. O saldo do Adiantamento de CCI, por cédula, está demonstrado a seguir:

CCI	Valor em 30/06/2026	Valor em 30/06/2025
CCI LBV Barra Funda	851	1.001
CCI LBV Bom Retiro	20.471	24.015
CCI LBV Porto Alegre	6.255	7.338
CCI LBV Uberlândia	4.549	5.337
Total	**32.126**	**37.691**

O Fundo cedeu os aluguéis para o CCI pelo valor de R$ 40.000. Como garantia da operação, o Fundo Hans cedeu fiduciariamente as suas cotas do LBV FII. O CCI, adquirido pela Jive e Mauá, transferiu para uma conta vinculada de titularidade da LBV o valor de R$35.666, já quitando o pagamento da cessão dos aluguéis pelo FII LBV e a compra dos imóveis pelo FII LBV.

O Fundo Hans, cotista único do FII LBV, outorgou à LBV uma opção de compra das suas cotas, que poderá ser exercido após a liquidação do CCI, no valor de R$3.582, corrigido anualmente pelo IPCA, a ser pago mensalmente desde agosto de 2023 até agosto 2033.

As CCIs foram emitidas em 18 de agosto de 2023, com vencimento em 18 de agosto de 2033 e taxa prefixada de 24,63% a.a., sendo amortizadas mensalmente com os aluguéis cedidos, com vencimento em 18 de agosto de 2033, e lastreiam o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 49ª emissão da Canal Securitizadora, emitido em duas séries: 1ª série (sênior), remunerada a 100% da Taxa DI acrescida de spread de 5,00% a.a., e 2ª série (subordinada), remunerada a 100% da Taxa DI acrescida de spread de 11,67% a.a., ambas na base de 252 dias úteis. O saldo do Adiantamento de CCI é atualizado com base na remuneração do CRI e amortizado mensalmente pelos aluguéis cedidos.

Os aluguéis cedidos são reconhecidos como receita de aluguéis pelo regime de competência e, por serem pagos pela LBV diretamente à securitizadora, são liquidados contra o saldo do Adiantamento de CCI, sem transitar pelo caixa do Fundo. Os encargos da operação são reconhecidos no resultado na rubrica "Encargos sobre obrigações de CCI", que totalizaram R$ 7.535 no exercício findo em 30 de junho de 2026 (R$ 2.025 em 2025).

Em 30 de junho de 2026, o saldo do Adiantamento de CCI é de R$ 32.126 (R$ 37.691 em 2025), conforme movimentação a seguir:

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Movimentação	R$ mil
Saldo em 30/06/2025	**37.691**
Ajuste de exercícios anteriores	(3.154)
Aluguéis cedidos pagos pela LBV à securitizadora	(9.946)
Encargos apropriados no exercício	7.535
Saldo em 30/06/2026	**32.126**

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Taxa de administração

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração, é devida pela Classe a remuneração prevista no item 5.1 do Anexo I do Regulamento, dividida entre taxa de administração, taxa de gestão e taxa de custódia nos valores mensais escalonados por ano de funcionamento previstos no item 5.2, atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA.

As taxas são calculadas e provisionadas por dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e pagas mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram reconhecidos R$ 316 de taxa de administração, R$ 31 de taxa de gestão e R$ 31 de taxa de custódia (R$ 410 de taxa de administração em 2025).

b) Taxa de performance

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

9. Patrimônio Líquido

O Patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do Patrimônio do Fundo, serão escriturais e 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.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 187,58324438 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 196.388,29247122, totalizando R$ 36.839.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 187,58324438 cotas escriturais, cujo valor unitário era de R$ 152.186,76622400, totalizando R$ 28.548.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.

O valor patrimonial das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela Administradora, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve integralização de cotas do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve integralização de 12,76688438 cotas do Fundo no montante de R$ 664.

b) Amortização e Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vii”, Parágrafo Primeiro, do Artigo 28, do Regulamento; e

- desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortizações ou resgates de cotas do Fundo.

c) Negociação das cotas

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

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

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.

11. Hierarquia do valor justo

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Imóveis	-	69.411	-
Total	**-**	**69.411**	**-**

12. Legislação tributária

a) Fundo

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

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

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

b) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

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).

13. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração:	CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Gestão:	Reag Trust Administradora de Recursos LTDA.
Custódia:	CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Tesouraria:	CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Escrituração de cotas:	CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Controladoria:	CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial

14. Rentabilidade do fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e o patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 foram as seguintes:

	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade
Exercício de 30/06/2026	26.735	196.388,29	29,04%
Exercício de 30/06/2025	5.009	152.186,77	8.929,97%
Período de 05/07/2023 a 30/06/2024	(132)	(1.723,52)	(272,35)%

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

15. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 estão assim demonstrados:

	01/07/2025 a 30/06/2026		01/07/2024 a 30/06/2025	
Patrimônio Líquido Médio	**26.735**		**5.009**	
Despesas	**(386)**	**1,44%**	**(423)**	**8,44%**
Taxa de administração	(316)	1,18%	(410)	8,19%
Taxas de gestão e custódia	(62)	0,23%	-	0,00%
Taxa de fiscalização - CVM	(6)	0,02%	(3)	0,06%
Taxa Anbima	(1)	0,00%	-	0,00%
Outras despesas	(1)	0,00%	(10)	0,20%

16. Política de distribuição de resultados

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

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

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 30 de junho de 2026 e 2025, não foram distribuídos rendimentos aos cotistas.

17. Fatores 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 detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

Risco de Crédito: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira da Classe.

Risco de Liquidez: consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos Ativos nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Classe poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Risco de Mercado: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas e, por conseguinte, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental: A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas. Tais eventos podem resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira da Classe; e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. A Classe 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 outros 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 a Classe e os Cotistas de forma negativa.

Riscos de alterações na legislação tributária: O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes tributários que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado brasileiro de valores mobiliários. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar a Classe, as tributárias atualmente aplicáveis à Classe, às Sociedades Investidas, às sociedades por elas investidas e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à morosidade da justiça brasileira: A Classe e as Sociedades Investidas poderão ser partes em demandas judiciais, tanto no polo ativo como no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas controladas e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de amortização e/ou resgate de Cotas em Ativos: Este Anexo estabelece situações em que as Cotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de Ativos. Nessas hipóteses, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Ativos.

Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Cotas: A Classe, constituída sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que a Classe tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação da Classe. Além disso, o mercado secundário de Cotas de fundos de investimento é pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Cotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos na Classe de não conseguir negociar suas Cotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Cotas, os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.

Riscos relacionados à amortização de Cotas: Os recursos gerados pela Classe serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Valores Mobiliários de uma das Sociedades Investidas e ao retorno do investimento nas Sociedades Investidas. A capacidade da Classe de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento, pela Classe, dos recursos acima citados.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Risco do Prazo para Resgate das Cotas: Ressalvada a amortização das Cotas da Classe pelo fato da Classe ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas Cotas somente poderá ocorrer após o término do Prazo de Duração, ocasião em que todos os Cotistas deverão resgatar suas Cotas, ou nas hipóteses de liquidação, conforme previsto neste Regulamento. Tal característica da Classe poderá limitar o interesse de outros investidores pelas Cotas da Classe, reduzindo sua liquidez no mercado secundário.

Risco de concentração dos investimentos da Classe: Os investimentos da Classe em Valores Mobiliários poderão ser efetuados em um número restrito de Sociedades Investidas ou mesmo em uma única Sociedade Investida. O risco associado às aplicações da Classe é diretamente vulnerabilidade da Classe em relação ao risco de tal Sociedade Investida. O mesmo se aplica no caso de a(s) Sociedade(s) Investida investir em um número reduzido ou mesmo em uma única sociedade.

Riscos relacionados às Sociedades Investidas e às sociedades por elas investidas: Os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A carteira da Classe estará concentrada em Ativos Alvo de emissão das Sociedades Investidas, que, por sua vez, poderão ter seu patrimônio concentrado em participações societárias em outras sociedades. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas, (ii) solvência das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas e (iii) continuidade das atividades das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas. Os pagamentos relativos aos títulos e/ou valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Investida e/ou das sociedades por ela investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada Sociedade Investida e/ou de sociedades por ela investidas e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Sociedades Investidas e/ou de sociedades por ela investidas acompanhe pari passu o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que a Classe e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantias de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio das Sociedades Investidas, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais Sociedades Investidas, nem de que, caso a Classe consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira da Classe. Os investimentos da Classe poderão ser feitos em sociedades fechadas, as quais, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as sociedades abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para a Classe quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Investida e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira da Classe e as Cotas.

Risco de não realização de investimentos: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização dos mesmos.

Risco de Diluição: A Classe poderá não exercer o direito de preferência que lhe cabe nos termos da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e/ou Código Civil, conforme de capital social no futuro, a Classe poderá ter sua participação nas Sociedades Investidas diluída.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Risco Ambiental: As operações da Classe, das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas podem estar sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Classe, as Sociedades Investidas e/ou as sociedades por elas investidas, no âmbito de cada empreendimento, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades, especialmente em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios da Classe e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades da Classe, das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após o início do desenvolvimento de determinada atividade por uma Sociedade Investida ou sociedade por ela investida e antes de sua conclusão, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe, das Sociedades Investidas e/ou das sociedades por elas investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais da Classe em razão do exercício de suas atividades ou, ainda, resultante de contingências materializadas nas Sociedades Investidas que gerem responsabilidade da Classe não estão limitadas ao valor do Capital Subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe, inclusive em valores que excedam os constantes de seus respectivos Compromissos de Investimento, conforme procedimentos previstos neste Anexo, sendo, ainda, o inadimplemento com relação aos aportes adicionais sujeitos às penalidades previstas neste Anexo.

Risco de Fraude e Má-Fé: As operações realizadas pela Classe dependem de atos de terceiros, sejam contrapartes das operações ou prestadores de serviço que atuam em nome da Classe ou que tomam decisões de investimento e/ou desinvestimento em nome da Classe. A rentabilidade dos investimentos da Classe e, consequentemente, o retorno buscado pelos Cotistas, podem ser negativamente afetados por fraudes ou má conduta relacionada à gestão das Sociedades Investidas, atos de seus administradores, ou ainda, de prestadores de serviços da Classe, os quais podem não ser identificados pela ADMINISTRADORA considerando seu conhecimento a questão e as informações que tenham sido disponibilizadas ou sejam de seu conhecimento. Neste sentido, a despeito da diligência empregada pela ADMINISTRADORA na contratação de prestadores de serviço, a Classe invariavelmente está sujeita a riscos de execuções fraudulentas das operações, seja pelas contrapartes ou pelos prestadores de serviço da Classe.

Risco de Restrições Técnicas da ADMINISTRADORA: A ADMINISTRADORA não possui conhecimento técnico relativamente às atividades empresárias desenvolvidas pelas Sociedades Investidas ou por sociedades por elas investidas, não sendo responsável pelas decisões GESTORA uma vez que não lhe compete expertise da GESTORA na administração das Sociedades Investidas, bem como a possibilidade de mudança do corpo técnico da GESTORA, com a entrada e/ou saída de profissionais, o que pode mudar substancialmente a forma de administração das Sociedades Investidas.

Risco Relacionado ao Desempenho Passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca dos resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA tenham de qualquer forma participado, os investidores devem considerar que qualquer resultado obtido resultados similares serão alcançados pela Classe e/ou pelas Sociedades Alvo e/ou Sociedades Investidas. Ainda, não há qualquer garantia de que a Classe encontrará investimentos compatíveis com sua política de investimento de forma a cumprir com seu objetivo de investimentos.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

Considerando, também, o Prazo de Duração, que poderá ser prorrogado, mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas em tal sentido, os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, descritos neste Regulamento ou não.

Ausência de Solidariedade: Não há solidariedade entre a ADMINISTRADORA e a GESTORA no que tange aos atos ou condutas contrárias à lei, a este Regulamento, ou aos atos normativos expedidos pela CVM, praticados com culpa ou dolo por parte da GESTORA, e que venham a causar prejuízos à Classe e aos Cotistas. Desta forma, o Cotista deve estar ciente que quaisquer reclamações relacionadas à gestão da Classe, decisões de investimento, desinvestimento em Ativos, forma de condução de negócios das Sociedades Investidas, ou quaisquer outras matérias de responsabilidade da GESTORA, nos termos deste Regulamento, devem ser direcionadas única e exclusivamente à GESTORA, permanecendo a ADMINISTRADORA indene com relação a tais reclamações.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos pela Classe sujeito o investidor aos riscos os quais a Classe e sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do Capital Integralizado pelos Cotistas da Classe. Embora a ADMINISTRADORA mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas da Classe e para os Cotistas. Referido sistema poderá não ter o desempenho e/ou eficiência esperada ou poderá ser reduzido por eventos alheios à ADMINISTRADORA. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao Capital Subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais à Classe.

Risco relacionada à inadimplência na integralização das Cotas: Caso qualquer Cotista titular de Cotas não atenda integralmente às Chamadas de Capital ou não efetue quaisquer outros pagamentos quando devidos de acordo com este Regulamento, ou de outra forma não cumpra suas obrigações nos termos deste Regulamento, tal inadimplemento pode gerar danos à Classe e a outros Cotistas, em valor de difícil estimação.

Demais Riscos: A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas aos Ativos, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas à Classe e aos Cotistas.

18. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora.

A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Conforme Resolução CVM nº 162/22, a Administradora não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela Conatus Auditores Independentes S.S., relacionados a este Fundo 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 as normas vigentes, que determinam principalmente que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

20. Demandas judiciais

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

21. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo realizou operações com partes relacionadas, conforme demonstrado a seguir:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício de 30/06/2026	441	(378)	CBSF DTVM / Reag Trust Adm. de Recursos	Administradora, custodiante e gestora
Exercício de 30/06/2025	67	(410)	Reag Trust DTVM S.A.	Administradora

22. Deliberações em assembleia

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, não foram realizadas assembleias gerais de cotistas e, consequentemente, não houve deliberações dos cotistas no período.

23. Eventos subsequentes

a) Liquidação Extrajudicial da Administradora

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.

b) Transferência da administração do Fundo

Em 15 de setembro de 2026, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas, de forma não presencial (“AGC de 15.09.2026”), que aprovou: (i) a destituição da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial dos serviços de administração e custódia do Fundo; (ii) a eleição da CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda. (“CBSF Trust”) como nova administradora fiduciária do Fundo; (iii) a transformação do Fundo em Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (“FIP”); (iv) a alteração da denominação social do Fundo; (v) a dispensa da contratação do serviço de custódia, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) a liquidação antecipada do Fundo, mediante a apresentação de plano de liquidação elaborado pela gestora, contemplando as providências necessárias ao encerramento e à liquidação do Fundo em até 20 (vinte) dias da data da assembleia; (vii) a elaboração de uma única demonstração financeira que contemplasse os eventos de transformação e de liquidação do Fundo; e (viii) a autorização para que a nova administradora praticasse todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

c) Revogação da transformação do Fundo

Em 25 de setembro de 2026, foi realizada nova Assembleia Geral de Cotistas, que aprovou: (i) a revogação e a não implementação definitiva da transformação do Fundo em FIP; (ii) a revogação da

Docusign Envelope ID: C1371315-36BA-8D8F-81F0-E5BF3501407F

liquidação antecipada do Fundo; (iii) a confirmação da manutenção do Fundo como fundo de investimento imobiliário e da vigência do seu regulamento vigente; (iv) a retificação da eleição e do registro cadastral da CBSF Trust como administradora fiduciária do Fundo, em razão da não implementação integral da transformação; (v) a recomposição, para fins regulatórios e cadastrais, da situação existente imediatamente antes da implementação parcial da AGC de 15.09.2026, observada a necessidade de posterior substituição da administradora fiduciária por instituição elegível; (vi) a manutenção da CBSF Trust como gestora da carteira do Fundo, nos termos do regulamento vigente; (vii) a revogação das demais deliberações da AGC de 15.09.2026 que tenham como pressuposto ou consequência a transformação do Fundo em FIP ou sua liquidação; (viii) a ratificação exclusivamente dos atos ordinários, conservatórios e necessários à preservação patrimonial e à continuidade operacional do Fundo praticados desde 15 de setembro de 2026; e (ix) a autorização para a adoção de todas as providências necessárias à implementação das deliberações aprovadas e à retificação dos registros do Fundo.

Exceto pelo exposto, até a data de autorização para emissão destas demonstrações contábeis, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - Em Liquidação Extrajudicial
Administradora

Antonio Pereira de Souza	**Alan Venturini Souza**
Liquidante	Contador 1SP-302045/O-3

***