

Demonstrações contábeis

**Sulamérica Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A. – CNPJ:
62.232.889/0001-90)

Período de 08 de novembro de 2024 (data da
transformação e transferência de administração da
Classe) a 30 de junho de 2025
com Relatório do Auditor Independente



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador do

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o demonstrativo do balanço patrimonial da carteira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Financeiros.

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.

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.



**Shape the future
with confidence**

Avaliação de investimentos em títulos de emissão privada

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação das aplicações, os investimentos em títulos de emissão privada representavam 61,50% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em títulos de emissão privada foram considerados como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos de emissão privada detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através da reprecificação dos ativos com o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e modelos utilizados na mensuração do valor justo de investimentos em títulos de emissão privada não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos. Adicionalmente, revisamos a apresentação e divulgações constantes nas demonstrações contábeis do Fundo relativas a esses investimentos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em títulos de emissão privada, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de investimentos em cotas de fundos de investimento financeiro

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação da carteira, os investimentos em cotas de fundos de investimento representavam 34,64% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em cotas de fundos de investimento foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador 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 Investimentos Financeiros 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.



**Shape the future
with confidence**

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

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 detecta 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.



**Shape the future
with confidence**

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública dos assuntos, 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, o que abrange, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O

Felipe Fanton Schiavo
Felipe Fanton Schiavo
CRC-SP-324473/O

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		116.191	106,14
Caixa e equivalentes de caixa	4	37.920	34,64
<u>Disponibilidades</u>		1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-
<u>Cotas de fundo de investimento financeiro</u>		37.919	34,64
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		37.919	34,64
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	78.162	71,41
<u>Instrumentos financeiros de renda fixa</u>		67.314	61,50
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.3	56.616	51,73
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	5.2	10.698	9,77
<u>Cotas de fundos de investimento imobiliário</u>	5.1	10.848	9,91
São Benedito F.I.I. RL		6.150	5,62
XP Malls F.I.I. - XPML11		3.037	2,77
Valora CRI CDI F.I.I. RL - VGIR11		824	0,75
Bresco Logística F.I.I. RL - BRCO11		480	0,44
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I. RL - KNCR11		357	0,33
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		109	0,09
<u>Outros valores e bens</u>		109	0,09
Demais valores a receber		93	0,08
Despesas diferidas		16	0,01
Total do ativo		116.191	106,14
Passivo			
Circulante		6.738	6,14
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		6.738	6,14
<u>Distribuição de resultados</u>	12	6.374	5,82
A distribuir		6.374	5,82
<u>Provisões</u>		364	0,32
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	351	0,32
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	10	-
Demais valores		3	-
Total do passivo		6.738	6,14
Patrimônio líquido	9	109.453	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		116.191	106,14

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do Resultado

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025.

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	08/11/2024 a 30/06/2025
Resultados		11.101
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	8.859
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.3	6.278
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	5.1	2.138
Resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário	5.2	443
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	2.242
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		2.227
Resultado com aplicação em operações compromissadas		15
Encargos	15	(1.222)
<u>Despesas da Administração</u>	14	(1.020)
Remuneração da Gestão	(c)	(945)
Remuneração da Administração	(a)	(54)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(21)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(103)
Taxas e emolumentos B3		(78)
Taxa CETIP		(21)
Taxa de fiscalização CVM		(4)
<u>Despesas tributárias</u>		(93)
Imposto de renda (IR)		(93)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(6)
Auditoria externa		(6)
Resultado líquido do período		9.879
<i>Quantidade de cotas</i>	9	<i>10.728.379,0000</i>
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		<i>0,9208</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 08 de novembro de 2024 (*)	Nota	103.185	4.164	-	107.349
Resultado líquido do período		-	9.879	-	9.879
Resultado distribuído no período	12	-	-	(7.775)	(7.775)
Em 30 de junho de 2025		103.185	14.043	(7.775)	109.453

(*) Data da transformação e transferência de administração da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

	Nota	08/11/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	2.227
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	15
(-) Pagamento de despesas diversas		(1)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(6)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(19)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(21)
(-) Pagamento de taxa de administração		(68)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(78)
(-) Pagamento de imposto de renda		(186)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(594)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.249
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5	
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.1	23.587
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	15.676
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.1	1.059
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	95
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	(3.500)
(-) Compra de letras de crédito imobiliário	5.2	(10.255)
(-) Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.1	(33.356)
Caixa líquido das atividades de investimento		(6.694)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Distribuição de rendimentos	12	(1.401)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(1.401)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(6.846)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		44.766
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	37.920
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(6.846)
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		9.879
Aumento de outros passivos		338
(Aumento) de outros ativos		(109)
Resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário		(443)
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		(2.138)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		(6.278)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.249

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

O SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 15 de junho de 2022, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 26 de agosto do mesmo ano, inicialmente como um fundo de investimento financeiro, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

A Classe Única de Cotas do SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe”) se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em ativos, observada a política de investimento da Classe. A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de ativos: (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer localidade do território nacional; (b) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (c) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (g) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (h) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (i) letras hipotecárias; (j) letras de crédito imobiliário; e (k) letras imobiliárias garantidas.

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código SURE11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 11.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela SulAmérica Investimentos Gestora de Recursos S.A. ("Gestora").

2. Base de 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 pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde a sua transformação em 11 de novembro de 2024, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

No período de 1º de julho a 08 de novembro de 2024, a administração da Classe pertencia à SulAmérica Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 11 de novembro de 2024, conforme divulgado na nota explicativa nº 22.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado na antiga administração:

Composição do resultado do período	01/07/2024 a 08/11/2024
Resultado com instrumentos financeiros	3.209
Resultado com aplicações interfinanceiras de liquidez	1.331
Encargos e despesas operacionais	(376)
Resultado líquido no período	4.164

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As demonstrações contábeis referentes ao evento de transferência de administração da Classe, sob a responsabilidade da antiga administração, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda., que emitiram o relatório de auditoria, sem qualificações, em 05 de fevereiro de 2025.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 29 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

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

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em operações compromissadas”.

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) 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 pela Classe. 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: essa categoria 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: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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,

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) 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.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

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

- **Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

As letras de crédito imobiliário são contabilizadas pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário".

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

e) 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 nº 516/11.

f) Outros ativos e passivos

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

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

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

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

g) Reconhecimento de receitas e despesas

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.

h) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento	1,5690	24.288.796	37.919
Total		24.288.796	37.920

(*) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 2.227.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 15.

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

• *Descrição dos investimentos*

Em 30 de junho de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 10.848, classificadas como títulos para negociação, descritas abaixo:

		2025			
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
São Benedito F.I.I. RL	N/A	(2)	61.746	6.150	5,62
XP Malls F.I.I.	XPML11	(5)	29.155	3.037	2,77
Valora CRI CDI F.I.I. RL	VGIR11	(2)	85.222	824	0,75
Bresco Logística F.I.I. RL	BRCO11	(1)	4.357	480	0,44
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I.	KNCR11	(2)	3.396	357	0,33
Totais			183.876	10.848	9,91

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Residencial
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de fundos	(8) Fiagro

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 2.138.

• *Movimentações dos investimentos*

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Descrição	08/11/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Aquisições	33.356
Vendas	(23.587)
Recebimento de proventos	(1.059)
Resultados	2.138
Saldo final	10.848

5.2 - Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

• *Descrição dos investimentos*

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo das letras de crédito imobiliário, constantes na carteira da Classe em 30 de junho de 2025, estão demonstrados no quadro abaixo.

Títulos para negociação	Natureza	2025		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	Privada	10.698	10.698	-	6.586	4.112
Total		10.698	10.698	-	6.586	4.112

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em letras de crédito imobiliário geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 443.

• *Movimentações dos investimentos*

As movimentações dos investimentos em letras de crédito imobiliário ocorridas no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	08/11/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Aplicações	10.255
Resultados	443
Saldo final	10.698

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5.3 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 30 de junho de 2025, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2025		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22I0868989	IPCA + 9,75%	09/09/2022	15/09/2030	U	57 ^a	N/A	(e)	(ii)	(b); (h); (i); (j)	9.165	10.525	9,62
22L1357824	CDI + 3,25%	22/12/2022	19/12/2029	U	90 ^a	N/A	(d)	(iii)	(b); (c); (h)	11.697	8.814	8,05
23H1104566	IPCA + 9,00%	14/08/2023	28/07/2033	1 ^a	50 ^a	N/A	(f)	(i)	(a); (b); (c); (d); (h)	4.778	4.971	4,54
23L1605236	IPCA + 10,01%	28/12/2023	15/09/2031	1 ^a	267 ^a	N/A	(e)	(v)	(b)	6.673.812	4.235	3,87
22L1668361	CDI + 3,75%	28/12/2022	30/12/2025	1 ^a	91 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	5.500	3.743	3,42
24F0002202	Pré + 14,57%	25/06/2024	07/06/2032	2 ^a	2 ^a	N/A	(j)	(iv)	N/A	5.000	3.655	3,34
24C1693601	CDI + 3,00%	18/03/2024	17/03/2031	U	29 ^a	N/A	(g)	(iv)	(b); (c); (i)	3.529	3.347	3,06
23L1199761	N/A	15/12/2023	20/05/2033	3 ^a	268 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b)	5.112	3.234	2,95
24F0002203	CDI + 6,00%	25/06/2024	07/06/2034	3 ^a	2 ^a	N/A	(j)	(iv)	N/A	4.200	3.204	2,93
24L0007474	IPCA + 10,58%	20/12/2024	15/03/2033	1 ^a	376 ^a	N/A	(e)	(vi)	(c)	3.080	3.009	2,75
22L1668366	CDI + 3,75%	28/12/2022	30/12/2025	3 ^a	91 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	4.000	2.740	2,50
21L0668716	CDI + 1,70%	03/12/2021	19/04/2027	454 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	1.556	1.680	1,53
21L0668295	CDI + 1,70%	03/12/2021	19/04/2027	453 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	1.242	1.343	1,23
21L0694148	CDI + 1,70%	03/12/2021	19/04/2027	455 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	1.054	1.138	1,04
25E3533090	CDI + 5,75%	28/05/2025	08/05/2035	4 ^a	3 ^a	N/A	(j)	(iv)	N/A	500	506	0,46
22L1668367	CDI + 3,75%	28/12/2022	30/12/2025	4 ^a	91 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	455	312	0,29
21L0666609	CDI + 1,70%	03/12/2021	19/04/2027	400 ^a	1 ^a	N/A	(e)	(vi)	(b); (c)	148	160	0,15
										6.734.828	56.616	51,73

SULAMÉRICA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

*(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)*Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(a) Regime fiduciário	(f) Fundos de reserva, despesas, custos,
(b) Habitasec Securitizadora S.A.	(ii) Notas comerciais (NC)	(b) Alienação fiduciária	(g) Seguros
(c) Companhia Província de	(iii) Debêntures	(c) Cessão fiduciária de direitos	(h) Fiança
(d) Vert Companhia Securitizadora S.A.	(iv) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(d) Penhor	(i) Aval
(e) Opea Securitizadora S.A.	(v) Direitos creditórios imobiliários	(e) Coobrigação.	(j) Hipoteca de imóveis
(f) Canal Companhia de Securitização	(vi) Compromisso de compra e venda		
(g) Bari Securitizadora S.A.	(vii) Contrato de locação		
(h) Leverage Companhia Securitizadora			
(i) Creditcorp Securitizadora S.A.			
(j) Companhia Securitizadora Kanastra			

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 6.278.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	08/11/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	62.609
Aquisições	3.500
Vendas	(95)
Recebimento de juros	(15.676)
Resultado	6.278
Saldo final	56.616

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Patrimônio líquido negativo: as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

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 ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garante a isenção do imposto sobre a renda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

a) Emissão de cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas em regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia, conforme recomendação da Gestora.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pelo Custodiante necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis. Os procedimentos para exercício de direito de preferência e sobras devem ser realizados exclusivamente pelo Custodiante, fora dos ambientes da B3.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar (a) o boletim de subscrição ou outro documento aplicável; e (b) o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor autorizado.

As cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo apêndice do regulamento, (a) à vista, no ato da subscrição; (b) de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou (c) mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição, sendo certo que o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (c.i) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (c.ii) valor total que deverá ser integralizado; e (c.iii) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

As cotas, quando integralizadas em moeda corrente nacional, deverão ser integralizadas por meio (a) da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, não foram emitidas e subscritas novas cotas.

Durante o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, mais especificamente no dia 11 de novembro de 2024, houve o grupamento das cotas da Classe em um rateio de 7,55 para 1, conforme detalhado na nota explicativa nº 22.

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial negativo unitário das cotas de R\$ 10,2022.

Subclasse	2025	
	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	10.728.379,0000	109.453
Total	10.728.379,0000	109.453

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe no último período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe (***)
		R\$	%
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	110.595	10,222	1,95

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica da Classe (**)/(***)
		R\$	%
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	110.595	10,9269	9,19

(*) Período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025;

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12;

(***) Desconsiderando o grupamento de cotas realizado em 11 de novembro de 2024.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

11. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código SURE11 e, no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, não foram negociadas na bolsa de valores.

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	08/11/2024 a 30/06/2025
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	11.101
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(1.222)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	9.879
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(2.318)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	364
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	7.925
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.529
Resultado distribuído	7.775
% distribuído	98,11%

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025:

Descrição	08/11/2024 a 30/06/2025
Saldo Inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no período	7.775
Rendimentos pagos no período	(1.401)
Saldo pendente de distribuição	6.374

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao percentual de descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$ 6,50 (seis mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX"), cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE a partir de 11 de novembro de 2024:

Patrimônio líquido/valor de mercado	Taxa de administração	
	% ao ano	Mínimo mensal
Até R\$ 100.000,00	0,09	R\$ 6,50
De R\$ 100.000,01 a R\$ 250.000,00	0,08	R\$ 6,50
A partir de R\$ 250.000,01	0,07	R\$ 6,50

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 54 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros de liquidez, correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (três centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 2,00 (dois mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE a partir de 11 de novembro de 2024.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R\$ 21 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R\$ 685 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora fará jus à taxa de performance, que será provisionada diariamente e apurada e paga semestralmente, nas datas de apuração e pagamento da taxa de performance, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, conforme detalhamento no regulamento da Classe.

A taxa de performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da taxa de administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos, observado que as despesas incorridas no âmbito das novas emissões de cotas do Fundo não computarão a base de despesas deduzidas para fins de cálculo da taxa de performance.

No período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de performance foi de R\$ 260 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

e) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 110.595, são os seguintes:

Encargos	08/11/2024 a 30/06/2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(945)	(0,85)
Imposto de renda (IR)	(93)	(0,08)
Taxas e emolumentos B3	(78)	(0,07)
Remuneração da Administração	(54)	(0,05)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(21)	(0,02)
Taxa CETIP	(21)	(0,02)
Auditoria externa	(6)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(4)	-
Total	(1.222)	(1,10)

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	56.616	-
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	5	-	10.698	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	10.848	-	-
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	37.919	-	-
Total		48.767	67.314	-

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

18. Legislação tributária

- Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

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

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

- Cotista

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

- Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 10. As despesas registradas no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão e performance, junto à SulAmérica Investimentos Gestora de Recursos S.A., no montante de R\$ 351. A despesa registrada no período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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

22. Atos societários

Conforme assembleia geral de cotistas, realizada em 30 de dezembro de 2024, foi deliberada e aprovada: (1) a rerratificação da assembleia de transformação, de forma a (i) detalhar o grupamento da totalidade das cotas do Fundo, sendo que (a) anteriormente ao grupamento o Fundo possuía 80.986.621,6557 cotas com valor unitário de R\$ 1,3247 cada; e (b) posteriormente ao grupamento o Fundo passou a possuir 10.728.379,2640 cotas com valor unitário de R\$ 10,00000000; e (ii) ratificar que as frações de cotas decorrentes do referido grupamento, equivalentes a 0,264 cotas, foram recompradas pelo Fundo pelo valor unitário de R\$ 10,0000, de forma que após tal recompra a quantidade final de cotas no Fundo é equivalente a R\$ 10.728.379,0000; (2) a alteração dos itens 8.16.3 e 8.24 do anexo da Classe; e (3) a consolidação do regulamento.

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 06 de novembro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) a transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário, com a consequente alteração do tipo de condomínio para fechado, da classificação da CVM do Fundo para fundo de investimento imobiliário e da responsabilidade dos cotistas para “limitada”; (ii) a alteração da denominação social do Fundo para SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; (iii) a reforma integral do regulamento;

(iv) o grupamento da totalidade das cotas do Fundo, bem como a recompra das eventuais frações de cotas decorrentes do referido grupamento; (v) a transferência da administração, tesouraria, custódia dos ativos financeiros do Fundo, controladoria e escrituração de cotas do Fundo para o Banco Daycoval S.A. As alterações passaram a fazer efeito no fechamento do dia 08 de novembro de 2024 ou abertura do dia 11 de novembro de 2024.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 08 de novembro de 2024 (data da transformação e transferência de administração da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2