# Demonstrações Contábeis
# ALL BRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 63.791.163.0001- 50
Administrada pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Em 31 de dezembro de 2025

Não auditada – Fundo com menos de 90 dias de atividade

**ALL BRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 63.791.163.0001- 50
**Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

**Balanço Patrimônial**
**Posição em 31 de dezembro de 2025**
*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | **Nota** | **Qtde.** | **Valor** | **% Sobre o Patrimônio Líquido** |
| **Caixa e equialentes de caixa** | **4** | | **646** | **2,77** |
| **Disponibilidades** | | | **5** | **0,02** |
| Depósitos bancários (*) | | | 5 | 0,02 |
| **Cotas de fundo de investimento** | | | **641** | **2,75** |
| SANTANDER DI TIT PUBL PREM | | 13.461 | 641 | 2,75 |
| **Não circulante** | | | | |
| **Investimentos** | | | **257.700** | **1.105,87** |
| **Propriedades para Investimento** | | | **257.700** | **1.105,87** |
| Imóveis para renda acabados | **5** | | 257.700 | 1.105,87 |
| **Total do Ativo** | | | **258.346** | **1.108,64** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | | | **235.043** | **1.008,64** |
| **Valores a pagar** | | | **235.043** | **1.008,64** |
| Imoveis a Liquidar | **5** | | 235.000 | 1.008,45 |
| Taxa de Administração | | | 13 | 0,07 |
| Taxa de gestão | | | 29 | 0,12 |
| Taxa de custódia | | | 1 | - |
| **Total do Passivo** | | | **235.043** | **1.008,64** |
| **Patrimônio Líquido** | | | **23.303** | **100,00** |
| **Total do Patrimônio Líquido e do Passivo** | | | **258.346** | **1.108,64** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**ALL BRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 63.791.163.0001- 50
**Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

**Demonstração do Resultado**
**Para o periodo de 04 de dezembro de 2025 (data de inicio das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025**
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)*

| Composição do resultado do exercicio | Nota | 04/12/2025 a 31/12/2025 |
|---|---|---|
| **Resultados** | | **1** |
| **Operações interfinanceiras de liquidez** | | **1** |
| Resultado com Cotas de Fundos de Investimentos | **4** | 1 |
| **Encargos** | | **(7.898)** |
| **Despesas da Administração** | | **(157)** |
| Taxa de Administração | | (13) |
| Taxa de Gestão | | (29) |
| Cartorio | | (115) |
| **Demais despesas** | | **(7.741)** |
| Despesas diversas | | (1) |
| Despesa de taxa ANBIMA | | (9) |
| Despesas com TBI | | (7.731) |
| **Lucro líquido do período** | | **(7.897)** |
| Quantidade de cotas integralizadas | | 31.218,1422 |
| Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R$ | | (252,961882) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**ALL BRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 63.791.163.0001- 50
**Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

**Demonstração das mutações do ptrimônio líquido**
**Para o periodo de 04 de dezembro de 2025 (data de inicio das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025**
*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | Nota | Capital Social | Lucros (prejuízos) acumulados | Patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo em 04 de dezembro de 2025 (*)** | | **-** | **-** | **-** |
| Emissão de cotas | **11** | 31.200 | - | 31.200 |
| Lucro líquido do exercício | | - | (7.897) | (7.897) |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2025** | | **31.200** | **- 7.897** | **23.303** |

* Data de inicio das atividades do Fundo

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

O ALL BRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") foi constituído em 24 de novembro de 2025 e iniciou suas atividades em 04 de dezembro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de prazo indeterminado. Destinado a receber aplicações de investidores em profissionais sejam objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário perante a CVM, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investir, preponderantemente, em (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (em conjunto, "Ativos Alvo").

As aplicações realizadas no Fundo podem incorrer em variações negativas no valor da cota do Fundo, ocasionando possível perda do capital investido. Com isso, pode haver a necessidade de aporte adicional do cotista.

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).

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e gerido pela SUESTE CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA ("Gestora").

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Resolução nº 516/11 pela Resolução CVM 175/22 e 192/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde 24 de Novembro de 2025, 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 especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 26 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

## 3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis decorrem das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

### a) 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 apresentadas em milhares de reais, exceto quando especificado.

### b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários

com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante

**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.

**(i) Cotas de fundo de investimento**

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 em renda fixa".

**d) 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.

**(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, 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.

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

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

## 4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa de 31 de dezembro de 2025:

| | 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor justo** |
| Disponibilidades (*) | - | - | 5 |
| **Total** | | | **5** |

## 5. Propriedades para investimento

No período de 04 de dezembro de 2025 (Data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 o fundo adquiriu 2 imóveis com as mátriculas: N°. 129.26 e 129.265, que estão registrados no montante de R$ 257.700, com o saldo de 235.000 a integralizar.

## 6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (hedge) e alavancagem de patrimônio.

No período de 04 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

## 7. Gerenciamento de riscos

### a) Dentre os fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, incluem-se, sem limitação:

Esta Classe de Cotas poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe de Cotas e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

**Risco de Liquidez**: Os ativos componentes da carteira da Classe de Cotas poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe de Cotas é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las em mercados de balcão ou bolsa de valores em que as Cotas sejam admitidas para negociação. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

**Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor:** O empreendedor, construtor ou incorporador de bens desta Classe de Cotas podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados desta Classe de Cotas.

**Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios**: Esta Classe de Cotas está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios desta Classe de Cotas. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade desta Classe de Cotas.

**Riscos de Mercado:** Os ativos que compõem a carteira desta Classe de Cotas podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

**Risco de Crédito**: Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a está Classe de Cotas.

**Outros Riscos Exógenos ao Controle do ADMINISTRADOR:** a Classe de Cotas também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira desta Classe de Cotas, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos desta Classe de Cotas e o valor de suas cotas.

**Risco de Desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira desta Classe de Cotas poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado desta Classe de Cotas.

**Riscos do Setor Imobiliário:** Esta Classe de Cotas está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no

cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

**Riscos de Despesas Extraordinárias:** O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

**Risco de concentração da carteira desta Classe:** O patrimônio desta Classe de Cotas poderá ser composto por um único empreendimento imobiliário, portanto, em razão dessa concentração, pode ocorrer desta Classe de Cotas sofrer prejuízos, caso a exploração dos direitos relacionados à exploração dos empreendimentos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.

**Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis os recursos obtidos pela eventual cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e a abrangência dos termos da apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais da apólice.

**Necessidade de novos aportes:** Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade desta Classe de Cotas, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos Imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira desta Classe de Cotas para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras desta Classe de Cotas. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

**Risco das contingências ambientais**: Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para esta Classe de Cotas.

**Demais riscos:** Esta Classe de Cotas também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, inclusive em ações movidas por terceiros em face desta Classe de Cotas ou que direta ou indiretamente venham a excedê-lo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

## 8. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas do Fundo são nominativas, intransferíveis e mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares. Têm seu valor calculado diariamente, no encerramento do dia, com base em avaliação patrimonial que considera o valor justo dos ativos financeiros integrantes da carteira, salvo os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento, quando aplicável. Consequentemente, o valor das cotas do Fundo está sujeito às oscilações para mais ou para menos desses ativos financeiros.

### a) Emissão

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

### b) Resgate

O Fundo, quando constituído na forma de condomínio fechado não contarão com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da classe de Cotas do Fundo, e/ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

### c) Amortização

As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

No período de 04 de novembro (data de início das atividades do Fundo) a em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas.

## 9. Prestação de serviços e custódia

**a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador” e “Custodiante”).,

**b)** Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela SUESTE CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA (“Gestora”).

## 10. Encargos

### Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controladoria, custódia, distribuição e escrituração de suas cotas, o Fundo pagará a remuneração de R$15 (Quinze Mil) mensalmente.

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 04 de dezembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 13 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

### Taxa de gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de Gestão do Fundo, o Fundo pagará a remuneração de R$ 34 (Trinta e Quatro Mil) mensalmente.

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 04 de dezembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R$29 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

### Demais taxas

Não serão devidas pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

## 11. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 04 de dezembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 23.609:

| | 2025 | Encargos | % s/ PL |
|---|---|---|---|
| Despesas diversas | 7.731 | | 32,75% |
| Taxa de administração | 13 | | 0,06% |
| Taxa de gestão | 29 | | 0,12% |
| Cartório | 115 | | 0,49% |
| Taxa ANBIMA | 9 | | 3,20% |
| **Total** | **7.898** | | **33,45%** |

## 12. Tributação

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, 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.

- **Cotistas**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (a) distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (b) auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

**i.** 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, 100 (cem) cotistas;
**iii.** não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
**iv.** não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

- **Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliário (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

## 13. Política de distribuição de 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.

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 art. 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 pelo Fundo 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 do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período de 04 dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025 não foram distribuídos Rendimentos.

## 14. Política de 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 do Fundo, 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.

## 15. Outras informações

**a)** Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

| Datas | Patrimônio líquido médio | Valor da cota R$ | Rentabilidade da cota % |
|---|---|---|---|
| Período findo em 31 de dezembro de 2025 (*) | 23.609 | 746,4483 | (25,36) |

(*) Período de 04 de dezembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025;

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

## 16. Classes de cotas

O fundo é constituído por uma única classe de cotas.

## 17. Demandas judiciais

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

## 18. Transações com partes relacionada

**a)** Em 30 de Dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 42, junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Administrador e Custodiante do Fundo.

**b)** Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no montante de R$13. As despesas registradas no período de 04 dezembro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 10.

**c)** Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Sueste Capital Gestão de recursos Ltda. no montante de R$ 29. A despesa registrada no período de 04 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 10.

## 19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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.

## 20. 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, 184/23 e 187/23, 200/24 e 204/24, 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 555/14, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

Inicialmente, esclarecemos que a SEFER DTVM, no âmbito de suas atribuições como administradora fiduciária, atua em estrita observância à legislação e à regulamentação aplicáveis ao mercado de capitais, especialmente às normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários e do Banco Central do Brasil, com destaque para os preceitos estabelecidos na Resolução CVM nº 50 e na Lei nº 9.613/1998.

Nesse contexto, a instituição mantém estrutura robusta de controles internos e procedimentos voltados à prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo (PLD/FT), alinhados às melhores práticas de mercado. Tais procedimentos contemplam, entre outros, políticas de *know your customer* (KYC), monitoramento de operações, atualização cadastral periódica e avaliação contínua do perfil de risco dos investidores.

No que se refere a informações veiculadas por fontes públicas e veículos de comunicação acerca de investigações conduzidas por autoridades competentes, incluindo aquelas divulgadas no âmbito das denominadas "Operações Quasar, Tank e Carbono Oculto", a SEFER DTVM esclarece que não compactua, em qualquer hipótese, com práticas ilícitas ou reprováveis, mantendo postura permanente de colaboração com autoridades regulatórias e órgãos competentes.

No âmbito de suas rotinas de monitoramento e governança, e em atenção às referidas informações públicas, a administradora adota, sempre que aplicável, diligências adicionais de verificação cadastral e análise de informações relacionadas aos cotistas dos fundos sob sua administração, em conformidade com sua política interna de PLD/FT e com os parâmetros estabelecidos pela regulamentação vigente.

Adicionalmente, a administração dos fundos e os prestadores de serviços envolvidos mantêm acompanhamento contínuo de eventuais desdobramentos regulatórios ou jurídicos que possam demandar providências específicas. Até o presente momento, não houve comunicação formal, por parte de autoridades competentes, que imponha restrições específicas ou determine a adoção de medidas extraordinárias com potencial de impactar os fundos administrados.

Com base nas informações atualmente disponíveis e nas análises realizadas, não foram identificados, até o momento, impactos contábeis ou financeiros diretos nas demonstrações dos fundos decorrentes das notícias divulgadas. Ressalte-se que eventual responsabilização ou apuração de fatos relacionados a investidores depende de procedimentos conduzidos pelas autoridades competentes, não havendo, neste estágio, elementos objetivos que indiquem exposição direta ou indireta dos fundos que justifique a constituição de provisões ou a realização de ajustes contábeis específicos.

Por fim, a SEFER DTVM informa que continuará acompanhando a evolução dos fatos e eventuais desdobramentos, adotando prontamente as medidas cabíveis caso sejam identificados elementos que alterem a avaliação ora apresentada. Reitera-se o compromisso da instituição com os mais elevados padrões de integridade, transparência e conformidade regulatória, bem como com a adequada governança dos fundos sob sua administração e com a colaboração institucional junto a auditores independentes, reguladores e demais autoridades competentes.

*  *  *

**Ricardo Veles**
Diretor responsável

**Alan Silva dos Santos**
Contador CRC - 1SP344488/O-6