SÊNIOR
Auditores e Consultores

ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.524.769/0001-32
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

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

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 30 de março de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.524.769/0001-32
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

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

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

Atenciosamente,

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

SÊNIOR
Auditores e Consultores

ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.524.769/0001-32
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8

Demonstração da posição financeira, 9

Demonstração do resultado do exercício, 10

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11

Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 12

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 29

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 (CFC), 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 individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme evidenciado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos classificados como Propriedades para Investimento no montante de R$ 235.900 mil, representando 99,27% do patrimônio líquido, mensurados ao valor justo após o reconhecimento inicial.

A mensuração a valor justo dessas propriedades foi considerada um principal assunto de auditoria em função da relevância do saldo no contexto das demonstrações contábeis e do elevado grau de julgamento envolvido na determinação das premissas e critérios de avaliação, os quais são suportados por laudo de avaliação elaborado por especialista independente.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Análise do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento elaborado pelo especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros e controles internos da carteira de ativos do Fundo;
- Obter representação formal da Administração quanto à ausência de eventos subsequentes relevantes (sinistros ou contingências) entre a data-base utilizada nos laudos e a data de emissão do relatório; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios e premissas utilizados para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do Fundo no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, utilizadas para fins de comparabilidade forma auditadas por outros auditores independentes, que emitiram em 31 de março de 2025 relatório de auditoria sem modificações.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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 uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 individuais 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 do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não devesse 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.

Maringá – PR, 30 de março de 2026.



Balanço Patrimônial
Posição em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025			2024		
Ativo	**Qtde.**	**Valor**	**% Sobre o Patrimôni**	**Qtde.**	**Valor**	**% Sobre o Patrimôni**
Caixa e equialentes de caixa		**1.606**	**0,67**		**10.847**	**4,80**
Disponibilidades		**4**	**-**		**1.309**	**0,58**
Depósitos bancários (*)		4	-		1.309	0,58
Cotas de fundo de investimento		**1.602**	**0,67**		**9.538**	**4,22**
Santander DI Titulos Públicos Premium	33.667	1.602	0,67		9.538	4,22
Títulos e valores mobiliários		**200**	**0,08**		**157**	**0,07**
Valores a receber		**200**	**0,08**		**157**	**0,07**
Outros valores a receber		200	0,08		157	0,07
Não circulante						
Investimentos		**235.900**	**99,27**		**215.000**	**95,16**
Propriedades para Investimento		**235.900**	**99,27**		**215.000**	**95,16**
Elevshop Kody		235.900	99,27		215.000	95,16
Total do Ativo		**237.706**	**100,02**		**226.004**	**100,03**
Passivo						
Circulante		**82**	**0,03**		**67**	**0,03**
Valores a pagar		**82**	**0,03**		**67**	**0,03**
Outras despesas		11	-		35	0,02
Auditoria		15	0,01		9	-
Taxa de Administração		23	0,01		23	0,01
Taxa de gestão		32	0,01		-	-
Taxa de custódia		1	-		-	-
Total do Passivo		**82**	**0,03**		**67**	**0,03**
Patrimônio Líquido		**237.624**	**100,00**		**225.937**	**100,00**
Total do Patrimônio Líquido e do Passivo		**237.706**	**100,03**		**226.004**	**100,03**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado
Para os exercicios findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

Composição do resultado do exercicio	2025	2024
Resultados	**32.771**	**4.976**
Propriedades para investimento	**31.948**	**4.240**
Receita de alugueis	13.927	10.312
Receita de alugueis - CDU	976	346
Ajuste ao valor justo	20.900	(2.000)
Despesas com impostos -IPTU	-	(3.243)
Outras despesa operacionais	-	(1.095)
Despesas com obras	(3.855)	(80)
Outras receitas e despeas operacionais	**26**	**66**
Outras receitas operacionais	26	66
Resultado com operações interfinanceiras	**798**	**670**
Resultado com cotas de fundos de investimentos	798	670
Encargos	**(815)**	**(852)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(39)**	**(495)**
Serviços de avaliação	(11)	(18)
Consultoria	-	(346)
Despesa de prestação de serviço	(13)	(112)
Auditoria Externa	(15)	(19)
Despesas da Administração	**(651)**	**(263)**
Taxa de Administração	(266)	(263)
Taxa de Gestão	(364)	-
Despesa de Controladoria	(20)	-
Demais despesas	**(125)**	**(94)**
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Despesas diversas	(46)	(15)
Despesa de taxa ANBIMA	(4)	(4)
Despesa com CETIP	(44)	(45)
Lucro líquido do período	**31.957**	**4.124**
Quantidade de cotas integralizadas	144.413,3759	144.413,3759
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R$	221,285256	28,554400

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do ptrimônio líquido
Para os exercicios findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**144.413**	**77.400**	**-**	**221.813**
Lucro líquido do exercício	-	4.124	-	4.124
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**144.413**	**81.524**	**-**	**225.937**
Lucro líquido do exercício	-	31.957	-	31.957
Resultado distribuido no período	-	-	(20.270)	(20.270)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**144.413**	**113.481**	**(20.270)**	**237.624**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto
Para os exercicios findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro líquido do período	**31.957**	**4.124**
(-) Resultado das aplicações em cotas de fundo de renda fixa	(798)	(670)
(-) Ajuste ao valor justo de imóveis	(20.900)	2.000
(+) Taxa administrativa não liquidada	23	23
(+) Taxa de gestão não liquidada	32	29
(+) Auditoria não liquidada	15	9
(+) Outros valores a pagar não liquidado	12	6
	10.341	**5.521**
Redução/(Aumento) em cotas de fundo de renda fixa	8.734	(4.883)
(Aumento) em imóvel em construção	-	-
Redução/(Aumento) valores a receber	(42)	(157)
Aumento em valores a pagar	(67)	(50)
(-) Distribuição de rendimentos	(20.270)	
Caixa líquido aplicado nas atividades operacioanais	**(1.304)**	**431**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(1.304)**	**431**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.308	878
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	1.308
Variação no caixa e equivalentes	**(1.304)**	**430**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Elev Brás Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em e iniciou suas atividades em 20 de agosto de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de tempo 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, investidor qualificado conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar aos investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; ou (b) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

As aplicações 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 de 26 de junho 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 30 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 e de 2024:

	2025	
Ativos - sem vencimento	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	4
Cotas de Fundos de investimento em Renda Fixa	33.667	1.602
Total	**33.667**	**1.606**

	2024	
Ativos - sem vencimento	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	1.309
Cotas de Fundos de investimento em Renda Fixa	228.938	9.538
Total	**228.938**	**10.847**

(*) O montante de R$ 4 em 31 de dezembro de 2025 está representado por depósitos à vista na Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administrador e Custodiante do Fundo);

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os investimentos em cotas de fundos de investimento no fundo Santander DI Títulos Públicos Premium geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 798 (670 em 2024).

5. Outras receitas operacionais

O Fundo possui contratos de cessão de uso (CDU's) confeccionados e recebidos os quais são contabilizados na rubrica "receita de aluguéis - CDU" na demonstração do Resultado.
Conforme os contratos de cessão de uso, os valores recebidos pelo Fundo não serão devolvidos aos cessionários em caso de rescisão dos contratos.

Os contratos de aluguel e CDU seguem o modelo de pagamento 'vencendo', no qual os locatários pagam pela utilização no próprio mês de referência.

O valor total dos contratos assinados, o valor recebido pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representados da seguinte forma:

Em 31 de dezembro de 2025	Em R$ mil
Receita de CDU (Contrato Direito de Uso)	976
Receita de aluguéis	13.927

Em 31 de dezembro de 2024	Em R$ mil
Receita de CDU (Contrato Direito de Uso)	346
Receita de aluguéis	10.312

O fundo não possui valores a receber nem inadimplência referentes a esses contratos, uma vez que os locatários realizam o pagamento antecipado para usufruir do imóvel. Em caso de inadimplência, o contrato é encerrado.

6. Propriedade para investimento

O imóvel está localizado na Rua Conselheiro Dantas, 350, esquina com Rua Tiers, com frente também para a Rua Rio Bonito, na quadra completada pelas Rua Hannemann, Bairro do Canindé, região conhecida como Pari, Região do Brás, Município e Estado de São Paulo.
Trata-se de um shopping center inaugurado em outubro de 2020, com 28.701,21 m² de área construída.

Trata-se de um shopping center inaugurado em outubro de 2020, com 28.701,21 m² de área construída.

a) Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui em propriedades para investimento os seguintes imóveis:

	Valor contábil	
	31/12/2025	**31/12/2024**
Imóvel		
ELEVSHOP KODY (i)	235.900	215.000
TOTAL	**235.900**	**217.000**

b) Avaliação a valor justo dos imóveis

O valor do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Horbia Partners Consultoria, empresa legalmente habilitada a elaborar laudos de avaliação, estudos de vocação, análise de viabilidade, entre outras de base imobiliária, pareceres técnicos e diagnósticos com respaldo dos seguintes conselhos profissionais e órgãos oficiais, empresa fundada em 2019. O método utilizado foi o fluxo de caixa descontado.

Para os anos de 2025 e 2024, a metodologia do trabalho fundamentou-se nas diretrizes constante na parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Para o imóvel foi adorado o Método da Renda para determinar o valor de mercado livre de venda com base nos contratos de locação, despesas e investimentos previstos. Para a análise financeira e econômica do ativo, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado - FCD, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base em uma Taxa de Atratividade, lastreada pela NTN-B.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na bata base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Ano base	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a)	Cap rate 10º ano (% a.a)
2025	10 anos	11	8,89
2024	10 anos	11	8,89

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R$ -20.900 (2024: R$ -2.000), como resultado de propriedade para investimento, como demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica de "Ajuste ao valor justo".

c) Movimentação dos imóveis

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Movimentação	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	215.000	217.000
Ajuste ao valor justo (b)	(20.900)	(2.000)
Saldo final	**235.900**	**215.000**

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

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

8. 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.

9. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve amortização de cotas.

10. 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”).

11. 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 mensal de R$ 21 (vinte e um mil trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e seis centavos). Que será ajustado anualmente no mês de dezembro, pela variação positiva acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substitui-lo.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 266 (263 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará ao gestor a taxa de gestão correspondente a R$ 30 (vinte e nove mil oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa e um centavos).

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa de taxa de gestão foi de R$ 364 (R$ 0 em 2024) 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.

12. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 223.217 e R$ 224.606, respectivamente:

	2025	Encargos % s/ PL	2024	Encargos % s/ PL
Serviços de Avaliação	11	0,00%	18	0,01
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01%	30	0,01
Consultoria	-	-	346	0,15
Taxa de administração	266	0,12%	263	0,12
Despesa com prestação de serviços	13	0,01%	112	0,05
Despesas diversas	46	0,02%	16	0,01
Taxa de gestão	364	0,16%	-	-
Taxa CETIP	44	0,02%	45	0,02
Despesa de controladoria	20	0,01%	-	-
Auditoria externa	15	0,01%	19	0,01
Despesa de taxa ANBIMA	4	0,00%	4	-
Total	**815**	**0,37%**	**853**	**0,34**

13. 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.

14. 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 25 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025 foram distribuídos o montante de R$ 507.

15. 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.

16. 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 seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Imóveis	**5**		235.900	-	**235.900**
Total do Ativo					

17. 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 %**	**Valor da cota teórica ***	**Rentabilidade da cota teórica % ***
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	224.606	1.563,43	1,79	-	-
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	223.217	1.644,06	5,16	1.784,43	14,14

(**) O valor da rentabilidade teórica apresentada, desconsidera a distribuição de rendimentos de cotas ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

18. Classes de cotas

O fundo é constituído por uma única classe de cotas.

Cotas emitidas	**Quantidade**	**Valor unitário**	**Total**
17/10/2018	144.413,38	1.000,00	144.413.376
TOTAL	**144.413,38**		**144.413.376**

19. 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.

20. Transações com partes relacionada

a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 4, 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$ 23. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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 Acura Gestora de recursos Ltda. no montante de R$ 32. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 10.

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

Em atendimento à Resolução CVM n° 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Sênior Auditores independentes S.S. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

22. 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