

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(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

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

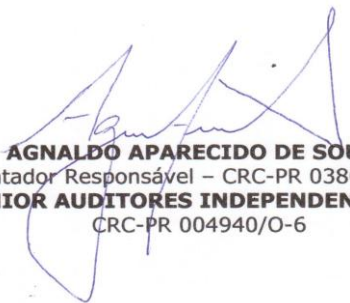
Aos
Administradores e Cotistas do
SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

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

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(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 6

Demonstração da posição financeira, 7

Demonstração do resultado do exercício, 8

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 9

Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 10

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 11 a 29

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Cotistas do

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”)**, administrado pela **Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, 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 caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”)** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

a) Limitação de escopo sobre investimentos em ações de companhias de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo SUPREME REALTY FII possuía aplicações em ações de companhias de capital fechado, conforme detalhado na nota explicativa nº 5.1, no montante de R\$ 288.023 mil, representando 39,12% do patrimônio líquido do Fundo SUPREME REALTY FII. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025 das investidas auditadas e demais premissas utilizadas na precificação dessas investidas. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos das demonstrações financeiras das referidas companhias investidas.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

b) Limitação de escopo sobre investimentos em cotas de fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo SUPREME REALTY FII possuía aplicações em cotas de fundos de investimentos, conforme detalhado na nota explicativa nº 5.2, no montante de R\$ 90.334 mil, representando 12,27% do patrimônio líquido do Fundo SUPREME REALTY FII. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025 dos fundos investidos e demais premissas utilizadas na precificação desses fundos. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos das demonstrações financeiras dos referidos fundos investidos.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

c) Limitação de escopo sobre propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo SUPREME REALTY FII possuía aplicações em propriedades para investimentos, conforme detalhado na nota explicativa nº 6, no montante de R\$ 357.863 mil, representando 48,61% do patrimônio líquido do Fundo SUPREME REALTY FII. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso as matrículas atualizadas e laudo de avaliação das propriedades para investimentos. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos das demonstrações financeiras dos referidos fundos investidos.

Dessa forma, em função das limitações na extensão dos procedimentos de auditoria citadas acima, não nos foi possível emitir opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram por nós auditadas, tendo sido emitido, em 13 de outubro de 2025, relatório de auditoria sem modificações.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na legislação da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria.

Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

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

Maringá – PR, 31 de março de 2026.



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

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Balanço Patrimonial

Posição em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	2025			2024 (reapresentado)		
	Qtde.	Valor	% Sobre o Patrimônio	Qtde.	Valor	% Sobre o Patrimônio
Caixa e equivalentes de caixa		-	-		84	0,01
Disponibilidades		-	-		84	0,01
Depósitos bancários (*)		-	-		84	0,01
Títulos e valores mobiliários		378.357	51,39		378.695	51,43
Ações de companhias fechadas		288.023	39,12		286.794	38,94
MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE	142.886	144.943	19,69	142.886.458	144.943	19,68
Brazil Realty Empreendimento S.A.	16.888	143.080	19,43	9.935.262	141.851	19,26
Cotas de Fundos imobiliários		90.334	12,27		91.901	12,49
Reag Renda Imobiliária FII		-	-	329.889	35.030	4,76
Iron Capital Real Estate - FII		1.747	0,24	35	1.749	0,24
Fundo de Investimento Imobiliário Housi		1.324	0,18	15.743	1.441	0,20
IC Loteamento e Recibíveis FII		43.579	5,92	510.743	45.489	6,18
LABINA MULTI ATIVOS FII		35.503	4,82		-	-
Avenca FIP		8.181	1,11	871	8.192	1,11
Valores a receber		782	0,11		295	0,04
Outros valores a receber		280	0,04		287	0,04
Cotas de Fundo à Resgatar		375	0,05		-	-
AFAC		8	-		-	-
Despesas antecipadas		119	0,02		8	-
Não circulante						
Investimentos		357.863	48,61		357.863	48,59
Propriedades para Investimento		357.863	48,61		357.863	48,59
Terrenos		357.863	48,61		357.863	48,59
Total do Ativo		737.002	100,11		736.937	100,07
Passivo						
Circulante		793	0,11		398	0,05
Valores a pagar		793	0,11		398	0,05
Taxa de escrituração		55	0,01		6	-
Outras despesas		75	0,01			
Auditoria		79	0,01		57	0,01
Taxa de Administração		418	0,06		133	0,02
Taxa de gestão		60	0,01		169	0,02
Taxa de custódia		106	0,01		33	-
Total do Passivo		793	0,11		398	0,05
Patrimônio Líquido		736.209	100,00		736.539	100,00
Total do Patrimônio Líquido e do Passivo		737.002	100,11		736.937	100,05

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado

Para os exercícios findos 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 exercício	2025	2024
Resultados	3.657	323.259
<u>Propriedades para investimento</u>	-	322.588
Ajuste a valor justo de imóveis	-	299.557
Resultado com investimento em ações de companhia fechada - ajuste ao valor justo	-	23.032
<u>Resultado dos outros ativos financeiros</u>	3.625	671
Valorização de aplicação em cotas de fundo de investimento	3.625	671
<u>Outras Receitas</u>	32	-
Outras receitas operacionais	32	-
Encargos	(5.362)	(10.844)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	(2.133)	(2.996)
Serviços de avaliação	(62)	(35)
Despesas jurídicas	(1.759)	(2.263)
Serviços de estruturação	(66)	(61)
Auditoria Externa	(168)	(70)
Consultoria	(78)	(567)
<u>Despesas da Administração</u>	(2.450)	(2.615)
Taxa de Administração	(1.464)	(1.313)
Taxa de Gestão	(617)	(1.066)
Taxa de Custódia	(368)	(235)
<u>Demais despesas</u>	(780)	(5.233)
IPTU	(537)	-
CETIP	(87)	-
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(52)
Despesas diversas	(99)	(5.176)
Despesa de taxa ANBIMA	(6)	(5)
Lucro líquido do período	(1.705)	312.415
Quantidade de cotas integralizadas	43.785.754,85	43.704.163,2278
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R\$	(0,04)	7,86

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	475.045	(57.176)	417.869
Emissão de cotas	6.255		6.255
Lucro líquido do exercício	-	312.415	312.415
Saldo em 31 de dezembro de 2024	481.300	286.357	736.539
Emissão de cotas	1.375		1.375
Lucro líquido do exercício		(1.705)	(1.705)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	482.675	284.652	736.209

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Ajustes do lucro líquido		
Prejuízo líquido do exercício	(1.705)	343.533
(-) Resultado dos títulos e valores mobiliários	(3.625)	(671)
(-) Resultado com ações de companhias de capital fechado	-	(23.032)
(-) Ajuste ao valor justo de imóveis	-	(330.675)
(+) Taxa administrativa não liquidada	418	133
(+) Taxa de gestão não liquidada	60	169
(+) Taxa de custódia não líquida	106	33
(+) Auditoria não liquidada	79	57
(+) Escrituração não liquidada	55	6
(+) Outras despesas não liquidadas	75	
Lucro líquido ajustado	(4.537)	(10.446)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Aumento) títulos e valores mobiliários	3.287	3.976
(Aumento) valores a receber	(487)	(105)
(Redução) em valores a pagar	278	(302)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.459)	(6.877)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Cotas integralizadas	1.375	6.255
Caixa líquido das atividades de financiamento	1.375	6.255
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(84)	(622)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(84)	(622)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	84	706
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	84

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento SUPREME Realty Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 22 de julho de 2011 e iniciou suas atividades em 29 de janeiro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores em geral 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 objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio da alocação de recursos nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa.

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 e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora” e “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 23 de outubro de 2024, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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.

Em 13 de outubro de 2025, os auditores emitiram o relatório de auditoria contendo abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pois o Fundo possui investimentos em propriedades para investimento no montante de R\$ 388.981mil, representando 50,67% de seu patrimônio líquido. Em período subsequente a Administração ajustou os saldos de “Ações de companhias fechadas” com os devidos reflexos na rubrica “Resultado com investimento em ações de companhia fechada - ajuste ao valor justo”, bem como forneceu as análises com evidências que suportam a atualização do valor das participações societárias, dessa forma, as demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas.

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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) Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência

c) 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.

d) 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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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”.

e) Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

(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.

g) 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.

h) 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.

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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.

i) 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.

j) Ações

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

k) 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 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Saldo
Disponibilidades (*)	-	-	-
Total		-	-

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Saldo
Disponibilidades (*)	-	-	84
Total		-	84

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

5. Títulos e valores Mobiliários

5.1. Ações em companhia fechadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o fundo possui investimento em ações de companhia fechadas, conforme abaixo:

Companhia	31 de dezembro de 2025		
	Quant.	Custo total investido	Valor justo
MG I SPE	142.886.458	142.886	144.943
SUPREME REALY S.A	18.887.905	16.888	143.080
Total	159.774.363	159.774	288.022

Companhia	31 de dezembro de 2024		
	Quant.	Custo total investido	Valor justo
MG I SPE	142.886.458	110.502	144.943
SUPREME REALY S.A	9.935.262	103.946	141.851
Total	152.821.720	214.448	286.754

- b) Apresentamos abaixo as movimentações ocorridas no período de 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Companhia	31 de dezembro de 2024		
	Saldo 2023	Ajuste ao valor justo	Saldo contábil
MG I SPE	148.820	(3.877)	144.943
SUPREME REALY S.A	114.942	26.909	141.851
Total	263.762	23.032	286.754

- c) Descrição das companhias investidas

• **MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE**

A sociedade tem por objeto social assumir a iniciativa da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, aquisição de imóveis, construir e alienar as unidades autônomas, lançar à público, podendo, ao final, negociar os recebíveis decorrentes das alienações ou realizar as locações das mesmas, além de participar no capital social de outras sociedades.

A Companhia tem sede e foro na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 6594, 15º andar - parte, Bairro Lourdes, CEP: 30.110-044, podendo por deliberação da

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Diretoria, criar e extinguir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

A empresa controla a companhia Minas Gerais II Desenvolvimento Imobiliário S.A. que por sua vez detém 69,5% do terreno “Campo do Meio”. O imóvel está situado no início do Marco A localizado na margem do córrego Antônio Pequenino em Contagem – MG, com área de 76.000,00 m2.

Conforme 7ª alteração do contrato social divulgado na junta comercio do Estado de Minas Gerais em 21 de fevereiro de 2022, os sócios deliberaram por unanimidade, entre outros assuntos, em: (i) TRANSFORMAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA PARA SOCIEDADE POR AÇÕES. Foi aprovada a transformação do tipo societário da sociedade empresária limitada MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. para sociedade por ações de capital fechado, que passa a adotar a denominação social de MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A., com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG). Desse modo, opera-se a mudança da forma societária da Sociedade, sem que a referida transformação implique em interrupção na existência da Sociedade e nos negócios ora em curso, ficando a MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. com a mesma escrituração da MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., atendidas as exigências fiscais e contábeis, situação está que, os acionistas reconhecem e aprovam sem restrições. A MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. continuará, sem qualquer dissolução de continuidade, como titular de todos os direitos e obrigações pertinentes à MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; AJUSTES NECESSÁRIOS AO CAPITAL SOCIAL EM VIRTUDE DA TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES. Em virtude da transformação havida, o capital social atual da sociedade é de R\$204.963.400,00 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentos reais), dividido em 204.963.400 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentas) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passa a ser dividido em 204.963.400 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentas) ações nominativas ordinárias com direito à voto, sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia, recebendo cada acionista um número de ações exatamente proporcional à sua participação societária anterior, sem qualquer acréscimo ou prejuízo.

- **SUPREME Realty Empreendimentos SA**

SUPREME Realty Empreendimentos S.A é uma sociedade por ações de capital fechado, tem por objeto social (i) o financiamento de projetos de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a participação em Companhias que tenham por objeto social atividade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (iii) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, incluindo aquisição de carteiras imobiliárias; e (iv) compra e venda de bens imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração.

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

5.2. Cotas de Fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o fundo possui investimento em cotas de investimento imobiliário, conforme abaixo:

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2025			Saldo em 31 de dezembro de 2024		
	Quant.	Valor unitário da cota	Valor total	Quant.	Valor unitário da cota	Valor total)
Reag Renda Imobiliária FII	329.889	107,6202	35.502	329.889	102,323539	35.030
Iron Capital Real Estate FII	36	48.746,72	1.747	36	48.805,593112	1.749
FII HOUSI	15.743	84,1100	1.324	15.743	87,350000	1.441
IC Loteamento FII	481.403	90,5253	43.579	510.743	95,574472	45.489
Avenca FIP	870		8.182	871	9.407,363918	871
Total	827.941		90.334			91.901

As cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas Instituições Financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente menor anterior.

Durante o exercício fundo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 3.625 (em 2024 o montante de R\$ 671), como resultado de cotas de Fundos de investimento, como demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica de “Valorização de aplicação em cotas de fundo de investimento”.

6. Propriedade para Investimento

a) Relação dos Terrenos

Descrição do empreendimento	Valor Contábil		
	31/12/2024	Aquisição	Valor justo
Mountain View	388.981	-	-

b) Descrição com Terrenos

- Mountain View (Residencial)**

O empreendimento imobiliário MOUNTAIN VIEW RESIDENCIAL será um residencial do programa Minha Casa Minha Vida, sendo desenvolvido em parceria com uma construtora de Minha Casa Minha

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Vida, localizado próximo à Rua dos Industriários, Cidade de Nova Lima – MG. O empreendimento compreende área privada total de 121.528 m², área vendável total de 106.945 m² totalizando 2.701 unidades com tamanho médio de 45 m².

- **Mountain View (Loteamento)**

O empreendimento imobiliário MOUNTAIN VIEW LOTEAMENTO, oferecerá loteamento popular aberto localizado próximo à rua dos Industriários, cidade Nova Lima – MG. O empreendimento compreende área prova total de 378.472 m², o tamanho médio das unidades é 300 m², perfazendo 1.262 unidades.

Laudo de Avaliação

O ativo Mountain View foi mensurado via laudo elaborado pela UHY Bendoraytes & cia, na data de 15 de dezembro de 2024, que foi utilizado o Método da Renda – Fluxo de Caixa descontado. Pelo Método da Renda, projeta-se o Valor de Mercado para o aluguel com base em investimento, por meio da avaliação de seu Valor de Mercado Livre para Locação e da aplicação de uma taxa de capitalização (cap rate) de mercado associada ao tipo de imóvel e às médias praticadas no mercado por investidores.

7. 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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 esta 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram integralizadas 25.854.914,49 no montante de R\$ 6.255. (no exercício findo em 2023 foram integralizadas o montante de R\$ 17.849).

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve resgate de cotas.

c) Amortização

As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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 Acura Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

11. Encargos

Taxa de administração e gestão

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 1,50% (um, cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R\$17 (dezesete mil e quinhentos reais) mensais (“Taxa de Administração”), sendo:

- (i) 0,2% (dois décimos por cento) destinados à remuneração dos serviços prestados pela Instituição Administradora, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitando sempre o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais); e
- (ii) Taxa mensal de R\$ 60 (sessenta mil reais) ao mês, corrigida anualmente pelo índice IGP-M positivo acumulado dos últimos 12 (doze) meses, a contar da transferência para Gestora (“Taxa de Gestão”).

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\$ 1.464 (em 2024 R\$ 1.313) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado. A despesa de taxa de gestão foi de R\$ 617 (em 2024 R\$ 1.066) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão” na demonstração do resultado.

Taxa de custódia

Pelos serviços de custódia, tesouraria, escrituração de cotas, o Fundo pagará ao Custodiante a quantia equivalente 0,05% a.a. (cinco centésimo por cento) sobre patrimônio líquido destinados à remuneração

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração de cotas do Fundo, observando sempre o valor mínimo mensal de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), tudo conforme definido no contrato de prestação de serviços celebrado entre o Custodiante e a Instituição Administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de custódia foi de R\$ 368 (R\$ em 2024 R\$ 235) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Custódia” 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 período de 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 736.840 e R\$ 613.134 respectivamente:

Encargos	31/12/2025		31/12/2024	
	R\$ mil	% s/ PL	R\$ mil	% s/ PL
Despesa de taxa de administração	1.464	0,20	(1.313)	0,21
Despesa de taxa de gestão	617	0,08	(1.066)	0,17
Despesa de taxa de custódia	368	0,05	(235)	0,04
Despesa de auditoria	168	0,02	(70)	0,01
Despesa de advogados	1.759		(2.263)	0,37
Despesa de consultoria	78	0,01	(567)	0,09
Despesa de taxa de fiscalização CVM	51	0,01	(52)	0,01
			(61)	
Despesas de serviços de escrituração	66	0,01		0,01
Despesa BM&F Bovespa	-	-	-	-
Despesa Taxa Anbima/Anbid	6	0,00	(5)	-
Despesas diversas	99	0,01	(5.176) (i)	0,84
Despesas de serviços de avaliação	62	0,01	(35)	0,01
Despesas com IPTU	537	0,07	-	-
CETIP	87	0,01	-	-
Total	5.362	0,73	(10.844)	1,77

- (i) Com relação aos valores elencados em “despesas diversas”, de 2023 trata-se do contrato de compra e venda celebrado entre o Fundo e a empresa CBI 01 – Participações imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.128.479/0001-80, no qual o Fundo adquiriu da mencionada empresa a fração ideal equivalente a 20% (vinte por cento) do imóvel descrito na matrícula de nº 150.817 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP. O primeiro ponto que afeta os saldos de despesas são as parcelas acordadas entre as partes para a celebração da Compra e Venda. O segundo é que tais valores elencados na rubrica, trata-se de acordo celebrado entre o Fundo, empresa investida e a empresa Milo

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Investimentos S.A (“Milo”), no qual a empresa investida pelo Fundo adquiriu participação societária na MG I Desenvolvimento Imobiliário Ltda (“MGI”) em troca de assumir o débito que esta empresa detinha perante terceiros, devidos a aquisição do imóvel com a matrícula de nº 69.144 no registrada no Cartório de Contagem/MG, passando assim o Fundo a ser o único titular das quotas (direta e indiretamente) da MGI e consequentemente o único titular do referido imóvel.

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:

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

- 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.

SUPREME REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve distribuição de resultado.

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	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliário	90.334			90.334
Ações de companhia fechadas		288.023		288.023
Propriedade para Investimentos			357.863	357.863
Total do Ativo				736.220

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 de da cota %
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	736.840	16,82	0,23%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	613.134	16,85	74,00%

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

18. 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

19. Transações com partes relacionada

- a) 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\$ 418. As despesas registradas no exercício findo em dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 10.
- b) 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\$ 60. 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.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Sênior Auditores independentes 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.

21. Outros assuntos

a) 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.

b) 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

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