SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
(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
Em 31 de dezembro de 2025

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
(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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
(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 7**
- **Demonstração da posição financeira, 8**
- **Demonstração do resultado do exercício, 9**
- **Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 10**
- **Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 11**
- **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 12 a 28**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA**, 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 **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA** 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 investimentos 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) Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa n° 5, Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento no montante de R$ 128.900 mil, que representava 87,45% do patrimônio líquido do Fundo.

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização da técnica do Fluxo de Caixa Descontado.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Confronto saldo contábil x carteira de investimentos;
- Análise da classificação contábil dos ativos propriedades para investimentos;
- 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 e pelos contratos de locação em vigor;
- Análise dos elementos mínimos necessários para o laudo de avaliação, conforme previsto no suplemento H da Instrução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; 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 que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, utilizadas para fins de comparação foram por nós auditadas, sendo que emitimos em 25 de março de 2025 elatório 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 imobiliários e regulamentados pela CVM 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 na 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, 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

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2025			31/12/204		
ATIVO	**NOTA**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**
CIRCULANTE			**103**	**0,06**		**66**	**0,05**
Disponibilidades	4		**103**	**0,06**		**39**	**0,03**
Conta movimento			103	0,06		24	0,03
Santander DI Títulos Públicos		**350**	-	-	**350**	15	0,01
Valores a receber			**-**	**-**		**27**	**0,02**
Outros valores			-	-		27	0,02
NÃO CIRCULANTE			**147.345**	**99,98**		**142.720**	**99,97**
Títulos de renda variável			**18.445**	**12,52**		**21.759**	**15,24**
Ecoparque Bairros In		**2.525**	18.445	12,52	**2.525**	21.759	15,24
Propriedade para investimento	5		**128.900**	**87,45**		**120.961**	**84,73**
Propriedade para investimento			128.900	87,45		119.600	83,78
Aluguel	5b		-	-		1.361	0,95
AFAC	6		-	-		-	-
TOTAL DO ATIVO			**147.448**	**100,04**		**142.786**	**100,02**
PASSIVO							
CIRCULANTE			**56**	**0,04**		**30**	**0,02**
Valores a pagar			**56**	**0,04**		**30**	**0,02**
Despesa de taxa de administração			15	0,01		15	0,01
Despesa de avaliação de imóvel			13	0,01		-	-
Despesa de taxa de gestão			14	0,01		15	0,01
Auditoria			14	0,01		-	-
TOTAL DO PASSIVO			**56**	**0,04**		**30**	**0,02**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**147.392**	**100,00**		**142.756**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**147.448**	**100,04**		**142.786**	**100,02**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado

Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	2025	2024
Resultado dos ativos imobiliários	**24.880**	**44.803**
Rendas de aluguel	15.580	16.110
Ajuste ao valor justo	9.300	19.600
Despesas de propriedades para investimento	**(3.313)**	**(2.842)**
Prejuízo com ações de companhias fechada	(3.313)	(2.842)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**21.567**	**41.961**
Cotas de fundo de investimento	**-**	**1**
Resultado com cotas de fundo de investimento	-	1
Outras receitas e despesas operacionais	**-**	**16**
Outras receitas operacionais	-	16
Demais despesas	**(788)**	**(715)**
Taxa de administração	(183)	(183)
Taxa de gestão	(178)	(171)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Auditoria	(31)	-
Taxa anbima	(4)	(4)
Elaboração de avaliação de imóvel	(13)	-
Despesas diversas	(359)	(337)
Lucro líquido do período	**20.779**	**41.248**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Destribuição de resultado	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**73.998**	**(27.486)**	**68.992**	**115.504**
Emissão de cotas	10.500	**-**	**-**	10.500
Distribuição de resultado		(15.420)		- 15.420
Lucro líquido do período	-	-	32.171	32.171
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**84.498**	**(42.906)**	**101.163**	**142.756**
Emissão de cotas				-
Distribuição de resultado		(16.145)		- 16.145
Lucro líquido do período	-	-	20.779	20.779
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**84.498**	**(59.051)**	**121.942**	**147.392**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto
Exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de Aluguel	16.941	16.116
(-) Pagamento de taxa de gestão	(178)	(171)
(-) Pagamento de consultoria	(7)	-
(-) Pagamento de Taxa de fiscalização CVM	(20)	
(-) Pagamento de auditoria	(17)	-
(-) Pagamento taxa de administração	(183)	(183)
(-) Pagamento de demais despesas	(327)	(392)
Caixa líquido das atividades operacionais	**16.209**	**15.370**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+/-) Investimentos em cotas de fundo	15	68
(+) Afac	-	(10.500)
Caixa líquido das atividades de investimento	**15**	**(10.432)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	-	10.500
(-) Distribuição de resultado	(16.145)	(15.420)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(16.145)**	**(4.920)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**79**	**18**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	24	6
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	103	24

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA foi constituído em 04 de setembro de 2018 e iniciou suas atividades em 11 de maio de 2021, sob a forma de condomínio fechado. Destinado a receber aplicações de investidores em profissionais sejam objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário perante a CVM, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio da aquisição e exploração, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, para posterior alienação, locação, arrendamento ou qualquer outra forma de exploração, sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da exploração dos Imóveis que comporão o seu patrimônio (a) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (b) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo.
A Classe de Cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário.

Os ativos desta Classe de Cotas deverão obedecer às limitações previstas no Regulamento e neste Anexo e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constante neste anexo.

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 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 31 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) 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.

i) 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	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	103
Total			**103**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	24
Cotas de fundos de investimentos	-	350	15
Total		**350**	**39**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investido o montante de R$ 15 em cotas do fundo Santander Títulos Públicos Premium Renda Fixa Referenciado Di - Chic FIFA REsp Limitada. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em cotas de fundos renda fixa geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 1.

5. Títulos e valores Mobiliários

5.1. Ações em companhia fechadas

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

	2025	
Companhia	**Quant.**	**Valor justo**
Eco parque Habitações Sustentáveis LTDA	2.525	18.445
Total	**2.525**	**18.445**

	2024	
Companhia	**Quant.**	**Valor justo**
Eco parque Habitações Sustentáveis LTDA	2.525	25.250
Total	**2.525**	**25.250**

Apresentamos abaixo as movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	31 de dezembro de 2025		
Companhia	**Saldo inicial 2024**	**Avaliação por equivalência**	**Saldo contábil**
Eco parque Habitações Sustentáveis LTDA	21.759	(3.313)	18.445
Total	**21.759**	**(3.313)**	**18.445**

a) Descrição das companhias investidas

ECOPARQUE BAIRROS INTEGRADOS LTDA (Antiga denominação social ECOPARQUE HABITAÇÕES SUSTENTÁVEIS LTDA), com sede na Rua Francisco Munhoz Madrid nº 625, Bloco 04, Barracão 411, Bairro Roseira, São José dos Pinhais, Estado do Paraná, com CEP: 83.070-152, registrada JUCEPAR sob NIRE 41210018210, e inscrição no CNPJ sob n.º 42.740.804/0001-77, filial 01 localizada na Estrada ITEL Webber nº 727, Bairro Santos Dumont, CEP 85820- 899,Cascavel, Estado do Paraná, inscrição no CNPJ sob n.º 42.740.804/0002-58 e a filial 02 localizada na Área Fazenda Andrada, BR 277, km 600, Bairro Área Rural de Cascavel, CEP 85820-899,Município de Cascavel, Estado do Paraná, inscrição no CNPJ sob n.º 42.740.804/0003-39, resolvem, por este instrumento particular, de comum acordo e na melhor forma de direito, alterar seu contrato social, nos seguintes termos:
Cláusula primeira: alteração de denominação social.

Altera-se a razão social para ECOPARQUE BAIRROS INTEGRADOS LTDA.

5.2. Propriedades para investimentos

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

O imóvel localizado na Rua João Carpelo nº 800, na Cidade de São José dos Pinhais – PR, matrícula nº 63.392 do Registro de Imóveis 1ª Circunscrição – S. J. dos Pinhais.
A área compreendida do terreno é de 114.286 m2 e com área construída de 45.618,36 m2.

O valor do imóvel está registrado pelo valor justo e no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R$ 9.300 (R$ 19.600 em 2024), decorrente da avaliação do imóvel pelo valor justo e o ativo atingiu o montante de R$ 128.900 (R$ 119.600 em 2024).

A avaliação do imóvel ao valor justo foi finalizada em 15 de dezembro de 2024, referente à data base de dezembro de 2024 e foi efetuada pela Horie Partes Consultoria que possui experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

A metodologia do trabalho fundamenta-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.

O valor justo do ativo equivalente ao valor presente, corresponde a R$ 128.900.

Em 31 de dezembro de 2025 o fundo possui propriedades para investimentos, conforme abaixo:

	31 de dezembro de 2025		
Imóveis	**Saldo 2024.**	**Ajuste a Valor justo**	**Valor justo**
São José dos Pinhais	119.600	9.300	128.900
Total			**128.900**

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização pela Classe de Cotas de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Classe de Cotas.

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

7. Gerenciamento de riscos

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

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

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos imóveis. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos imóveis que compõem investimento por parte do Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

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

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

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

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

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

Riscos do Setor Imobiliário: Esta Classe de Cotas está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

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

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

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

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

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

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

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

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

a) Emissão

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

b) Resgate

As Cotas de CLASSES do Fundo, quando constituída 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.

9. Prestação de serviços e custódia

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

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

10. Encargos

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controladoria, custódia, distribuição e escrituração de suas cotas, o Fundo pagará Valor fixo mensal de R$ 14 (quatorze mil duzentos e vinte e nove reais e quinze centavos), que será ajustado anualmente no mês de junho, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 183 (18 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

Taxa de gestão

Valor fixo mensal de R$ 14 (quatorze mil quinhentos e trinta e cinco reais e noventa e um centavos), que será ajustado anualmente no mês de junho, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R$ 178 (R$ 171) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

Taxa de custódia

Valor fixo mensal de R$ 1 (mil reais), que será ajustado anualmente no mês de junho, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve despesa com custódia.

Demais taxas

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

11. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 141.502 e R$ 123.919, respectivamente:

	2025	Encargos % s/ PL	2024	Encargos % s/ PL
Serviços de Avaliação	13	0,01	-	-
Taxa de fiscalização CVM	20	0,01	20	0,02
Taxa de administração	183	0,13	183	0,15
Despesas diversas	359	0,25	337	0,29
Taxa de gestão	178	0,13	171	0,14
Auditoria externa	31	0,02	-	-
Despesa de taxa ANBIMA	4	0,00	4	0,00
Total	**788**	**0,56**	**743**	**0,60**

12. Tributação

- **Fundo**

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

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

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

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

- **Cotistas**

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

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

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

i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

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

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

13. Política de distribuição de resultados

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

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

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

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Distribuição de Rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro líquido do período	**20.779**	**41.248**
(-) Ajuste ao valor justo	(9.300)	(19.600)
(+) Despesas não pagas	56	30
(-) despesas pagas do exercício passado	(30)	-
Lucro base caixa do exercício	**11.505**	**21.678**
Lucro mínimo a ser distribuído caixa (95 %)	10.930	20.594
Lucro a distribuir de exercícios anteriores	5.174	-
Lucro a distribuir	**16.103**	
Lucro Distribuído	16.145	**15.420**
Lucro a distribuir	-	5.174

No exercício fundo em 31 de dezembro de 2025 foram distribuídos R$ 16.145 (R$ 15.420 em 2024).

14. Política de divulgação de informações

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

15. 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**
Propriedades para investimento	**5**			128.900	**128.900**
Total do Ativo					

16. 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$**	**Rentabilidade da cota %**	**Valor da cota teórica R$ (**)**	**Rentabilidade da cota teórica (**) %**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	123.919	1.827,5096	(1,20)	-	-
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	141.502	1.886,8682	3,25	2,09	14,56

(**) 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.

17. Classes de cotas

O fundo possui uma única classe de cotas.

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.

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$ 15. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 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 Sueste Capital Gestão de Recursos LTDA. no montante de R$ 14. A despesa registrada no período de nos exercícios findos em 31 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 n° 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Senior 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.

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 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