QUADRILÁTERO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 57.244.407/0001-81)

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

QUADRILÁTERO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 8
Demonstrações dos resultados abrangentes.....9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 10
Demonstrações dos fluxos de caixa 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....12

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R. XV de Novembro, 184
3º Andar – Centro, São Paulo, SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com/br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas do
Quadrilátero Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado por Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Quadrilátero Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstração do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as politicas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Quadrilátero Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião com ressalvas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi registrada na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, movimentação na rubrica de "Emissão de cotas", no montante de R$ 2 mil, para a qual não foi disponibilizada documentação suporte apropriada e suficiente que fundamentasse o referido registro. Além disto, conforme informado pela Administração, não houve subscrição de novas cotas no exercício. Consequentemente, não conseguimos obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para determinar os possíveis efeitos desse assunto nas demonstrações financeiras.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 13, no exercício de 2025 o Fundo apurou rendimentos no montante de R$ 10.817 mil, dos quais foram distribuídos aos cotistas R$ 5.997 mil, permanecendo saldo não distribuído de R$ 4.820 mil. Conforme estabelece o parágrafo único do art. 10 da Lei nº 9.779/99, os Fundos de Investimentos Imobiliários devem distribuir aos cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. Dessa forma, o Fundo apresentou distribuição inferior ao percentual mínimo estabelecido pela legislação aplicável, circunstância que pode acarretar impactos regulatórios, eventuais contingências e de enquadramento do Fundo perante os órgãos reguladores competentes. Até a data da emissão deste relatório, não nos foram apresentadas evidências suficientes quanto aos possíveis desdobramentos decorrentes desse assunto e os seus efeitos nas demonstrações financeiras.

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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Ênfase

Efetivação da transferência da administração

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 21 às demonstrações financeiras, que descreve a substituição da CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – Em Liquidação Extrajudicial (anteriormente denominada REAG Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), até então administradora, custodiante, controladora, escrituradora e distribuidora do Fundo, pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a partir do dia 17 de outubro de 2025. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo da propriedade para investimento

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação da propriedade para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais no imóvel que possa implicar em mudança substancial do valor justo do imóvel registrado no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 5.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo da propriedade para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo;
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação ao valor justo da propriedade para investimento, que esta consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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 Imobiliários 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 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 operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se

manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras 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 Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

QUADRILÁTERO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 57.244.407/0001-81)
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

		2025		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% Sobre o Patrimônio Líquido**	**Valor**	**% Sobre o Patrimônio Líquido**
Caixa e equialentes de caixa	**4**	**1.088**	**0,27**	**404**	**0,09**
Disponibilidades		**1.088**	**0,27**	**404**	**0,09**
Depósitos bancários		1.088	0,27	404	0,09
Cotas de fundo de investimento	**4**	**14.887**	**3,70**	**11.402**	**2,60**
Money Market FIRF		-	-	9.857	2,25
Reag Referenciado DI Cash II FIRF		-	-	1.545	0,35
Bradesco Corporate FICFIF		14.887	3,70		
Títulos e valores mobiliários		**501**	**0,12**	-	-
Certificados de Depósito Bancário -CDB		501	0,12		-
Valores a receber		**86**	**0,02**	**6**	-
Outros valores a receber		40	0,01	6	-
Alugueis a receber		46	0,01	-	
Não circulante					
Propriedades para Investimento	**5**	**386.350**	**96,03**	**426.267**	**97,46**
Imóveis para renda acabados		386.350	96,03	426.267	97,46
Total do Ativo		**402.912**	**100,14**	**438.079**	**100,15**
Passivo					
Circulante		**581**	**0,14**	**641**	**0,15**
Valores a pagar		**581**	**0,14**	**641**	**0,15**
Outras despesas		4	-	7	-
Dividendos a pagar		-	-	600	0,14
Taxa de Administração	**19.a**	51	0,01	31	0,01
Taxa de gestão	**19.b**	58	0,01	3	-
Taxa de custódia		2	-	-	-
Caução		466	0,12	-	-
Patrimônio Líquido	17	**402.331**	**100,00**	**437.438**	**100,00**
Total do Patrimônio Líquido e do Passivo		**402.912**	**100,14**	**438.079**	**100,15**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRILÁTERO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 57.244.407/0001-81)
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração do resultado do exercício
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 25 de setembro (data de inicio das operações) à 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Demonstração do resultado do exercicio	Nota	2025	2024
Resultados		**(22.809)**	**413.142**
Propriedades para investimento		**(24.229)**	**412.869**
Receita de alugueis	5	20.891	2.443
Despesas com manutenção e conservação		(1.847)	(211)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5	(39.917)	410.837
Rendas contrato de direito de uso - CDU		70	-
Despesas com comissao		(395)	-
Despesas com IPTU		(2.123)	(79)
Despesas com condominio		(908)	(121)
Titulos Renda Fixa		**1**	**-**
Certificados de Depósito Bancário -CDB		1	-
Resultado com cotas de fundo de investimentos		**1.418**	**273**
Cotas de fundo de investimento renda fixa	4	1.418	273
Encargos		**(6.303)**	**(421)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(403)**	**-**
Auditoria de lastros		(76)	-
Cartório		(62)	-
Consultoria		(123)	-
Auditoria Externa		(52)	-
Advogados		(89)	-
Despesas da Administração		**(733)**	**(109)**
Taxa de Administração	10	(478)	(99)
Taxa de Gestão	10	(254)	(10)
Despesa de Controladoria		(1)	
Demais despesas		**(5.167)**	**(312)**
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(15)
Despesas diversas		(4)	(5)
Despesa de taxa ANBIMA		(4)	-
Outras despesas operacionais		(1.894)	(292)
Despesas com prestação de serviços		(3.225)	-
Resultado do período		**(29.112)**	**412.721**
Quantidade de cotas integralizadas		25.316.953,6113	25.316.816,0000
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R$		(1,149901)	16,302247

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRILÁTERO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 57.244.407/0001-81)
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração dos resultados abrangentes
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 25 de setembro (data de inicio das operações) à 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

Descrição	2025	2024
Resultado líquido do exercício	**(29.112)**	**412.721**
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do período	**(29.112)**	**412.721**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRILÁTERO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 57.244.407/0001-81)
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 25 de setembro (data de inicio das operações) à 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido
Saldo em 25 de setembro de 2024		-	-	-	-
Emissão de cotas	**8.a**	25.317	-	-	25.317
Resultado do exercício		-	412.721		412.721
Resultado distribuido no período	**13**	-	-	(600)	(600)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**25.317**	**412.721**	**(600)**	**437.438**
Emissão de cotas	**8.a**	2			2
Resultado do exercício		-	(29.112)	-	(29.112)
Resultado distribuido no período	**13**	-	-	(5.997)	(5.997)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**25.319**	**383.609**	**(6.597)**	**402.331**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRILÁTERO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 57.244.407/0001-81)
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 25 de setembro (data de inicio das operações) à 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
(+) Recebimento de Alugueis		21.051	2.443
(-) Pagamento de IPTU		(1.292)	-
(-) Pagamento taxa CVM		(40)	(16)
(-) Pagamento de manutenção e conservação		(3.826)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(444)	(67)
(-) Pagamento de taxa de consultoria		(395)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(147)	(7)
(-) Pagamento de despesas de prestação de serviços		(3.217)	
(-) Pagamento de despesas diversas		(188)	(707)
(-) Pagamento de condominio		(379)	
(-) Pagamento de taxa ITBI		-	(923)
(-) Pagamento de taxa anbima		(3)	-
(-) Aquisição de CCB		(4.972)	-
(+) Resgate de CCB		4.503	-
(-) Pagamento de taxa de auditoria		(11)	-
(-) Pagamento de distribuição de dividendo		(606)	-
(-) Pagamento de taxas e impostos		(831)	-
(-) Despesas com serviços de adm do imóvel		(455)	-
(-) Pagamento de auditoria		(11)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacioanais		**8.737**	**723**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(-) Aquisição de cotas de fundo de investimento		(45.549)	(24.165)
(+) Resgate de cotas de fundo de investimento		43.491	13.036
(-) Aquisição de propriedades para investimento		-	(14.508)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(2.058)**	**(25.637)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(-) Distribuição de rendimentos	**13**	(5.997)	-
(+) Emissão de cotas	**8**	2	25.318
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(5.995)**	**25.318**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**684**	**404**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		404	-
Caixa e equivalentes de caixa no final doperíodo		1.088	404
Variação no caixa e equivalentes		**684**	**404**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Quadrilátero Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 11 de setembro de 2024 e iniciou suas atividades em 25 de setembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de tempo indeterminado. Destinado a receber aplicações de investidores qualificados 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.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no anexo do Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

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 financeiras

As demonstrações financeiras 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 11 de setembro 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 especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras 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 financeiras, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 21 de maio 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 financeiras decorrem das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante

Disponibilidades

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

(i) Cotas de fundo de investimento

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

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

d) Instrumentos Financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado"). Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços

representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) Outros Ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Resultado por cota

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

i) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionaiscom qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que

referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação delas.

j) Novas normas, alterações e interpretações

Normas novas e alterações em vigor no exercício corrente:

Alteração a NBC TG 02 (R3) – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis / IAS 21: Aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser trocada por outra moeda.

OCPC 10 – Créditos de Carbono: Estabelece normas específicas para o reconhecimento, mensuração e divulgação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização.

NBC TG 32 (R4) – Tributos Sobre o Lucro / IAS 12: — Reforma Tributária Internacional — Regra do Modelo do Pilar Dois: Clarificar que a norma se aplica aos tributos sobre o lucro decorrentes da legislação fiscal promulgada ou substantivamente promulgada para implementar as regras modelo do Pilar Dois, publicadas pela OCDE, incluindo a legislação fiscal que implementa impostos nacionais mínimos qualificados descritos nessas regras.

A administração do Fundo avaliou a nova norma em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Normas novas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes:

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência no início ou após 1º de janeiro de 2026 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo:

Alteração a NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9) e NBC TG 40 (R3) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação / IFRS 7: Classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Vigente a partir de 1 de janeiro de 2026.

IFRS S1 – Divulgação de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade: Estrutura de divulgação de riscos e oportunidades de sustentabilidade. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2026.

IFRS S2 – Divulgação de Informações Climáticas: Requisitos de divulgação de riscos e oportunidades climáticas. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2026.

IFRS 18 – Apresentação das demonstrações financeiras: Estrutura do resultado, novas divulgações e princípios de agregação e desagregação. Vigente a partir de 1 de janeiro de 2027.

IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações: Permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as normas contábeis IFRS. Vigente a partir de 1 de janeiro de 2027.

A administração do Fundo está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, à medida que os normativos são regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa de 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	2025	
Ativos - sem vencimento	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades	-	1.088
Bradesco Corporate FICFIF	8.404.022	14.887
Total	**8.404.022**	**15.975**

	2024	
Ativos - sem vencimento	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades	-	404
Money Market Firf	6.874.704	9.857
Reag Referenciado DI Cash II FIRF	1.474.533	1.545
Total	**8.349.237**	**11.806**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o fundo teve um resultado positivo em investimentos de cotas de fundo de investimento renda fixa no montante de R$ 1.418 (R$ 273 em 2024)

5. Ativo Não circulante

5.1. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o fundo possui propriedades para investimentos, conforme abaixo:

	Saldo inicial	Valor de aquisição	Custos ITBI	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Matricula 24.233	-	3.883	247	109.954	114.084
Matricula 24.229	-	2.526	161	71.541	74.228
Matricula 24.230	-	2.332	14	66.050	68.530
Matricula 24.232	-	2.164	138	61.279	63.581
Matricula 24.234	-	1.691	108	47.897	49.696
Matricula 24.235	-	1.489	95	42.168	43.752
Matricula 24.236	-	422	28	11.946	12.396
Total	-	**14.507**	**925**	**410.835**	**426.267**

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

	31 de dezembro de 2025		
Propriedades de investimento	**Saldo inicial**	**Ajuste ao valor justo**	**Saldo contábil**
imóveis	426.267	(39.917)	386.350
Total	**426.267**	**(39.917)**	**386.350**

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de setembro de 2024, os Cotistas presentes aprovaram, sem quaisquer ressalvas: (i) a integralização, pelo montante de R$ 14.507.735,00 (quatorze milhões, quinhentos e sete mil, setecentos e trinta e cinco reais), dos seguintes imóveis:

(i) Imóvel composto do Lote III, localizado na esquina da Rua Agostinho Gomes com a Rua dos Patriotas, compreendendo o prédio que recebeu o nº 1455 da Rua Agostinho Gomes, no 18º subdistrito do Ipiranga, contendo o terreno área de 20.218,40m², composto de armazéns e demais construções que se encontram no terreno, objeto da matrícula nº 24.233 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 040.047.0004-3 em área maior e sob nº 040.047.0003-5 o prédio nº 1455.

(ii) Imóvel composto pelo Lote I-A, localizado na esquina da Rua dos Patriotas com a Rua Silva Bueno, no 18º subdistrito do Ipiranga, contendo o terreno área de 13.154,89m², composto de armazéns e demais construções que se encontram no terreno, objeto da matrícula nº 24.229 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 040.047.0004-3 em área maior.

(iii) Imóvel composto do Lote I-B, localizado na Rua Silva Bueno, para a qual faz frente, no 18º subdistrito do Ipiranga, contendo o terreno área de 12.145,28m², composto de armazéns e demais construções que se encontram no terreno, objeto da matrícula nº 24.230 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 040.047.0004-3 em área maior.

(iv) Imóvel composto do Lote II-B, localizado na Rua Silva Bueno, para a qual faz frente, no 18º subdistrito do Ipiranga, contendo o terreno área de 11.268,04m², composto de armazéns e demais construções que se encontram no terreno, objeto da matrícula nº 24.232 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 040.047.0004-3 em área maior.

(v) Imóvel composto do Lote IV-A, localizado de frente para a Rua dos Sorocabanos, esquina da Rua Agostinho Gomes, no 18º subdistrito do Ipiranga, contendo o terreno área de 8.807,39m², composto de armazéns e demais construções que se encontram no terreno, objeto da matrícula nº 24.234 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 040.047.0006-1 em área maior.

(vi) Imóvel composto do Lote IV-B, localizado de frente para a Rua Agostinho Gomes, no 18º subdistrito do Ipiranga, contendo o terreno área de 7.753,91m², composto de armazéns e demais construções que se encontram no terreno, objeto da matrícula nº 24.235 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 040.047.0006-1 em área maior.

(vii) Imóvel composto do Lote V, localizado de frente para a Rua Agostinho Gomes, no 18º subdistrito do Ipiranga, contendo o terreno área de 2.196,69m², composto de armazéns e demais construções que se encontram no terreno, objeto da matrícula nº 24.236 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 040.047.0004-3 em área maior

Laudo de avaliação

Parecer Técnico de avalição mercadológica – Setembro de 2025
Data base: 31 de outubro de 2025
Imóvel urbano comercial: Quadrilátero
Rua Sorocabanos Rua Silva Bueno
Rua dos Patriotas e
Rua Agostinho Gomes

Os Imóveis, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, estão devidamente registrados nas matrículas 24.229, 24.230, 24.232, 24.233, 24.234, 24.235 e 24.236 junto ao Sexto Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Sua área está descrita no referido registro, considerando-se suas averbações e registros subsequentes, perfaz uma área total construída de 75.544,60 m2.

Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir de análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objeto de encontrar a tendência de formação de seus preços, além de valorizar a tipicidade da locação devido a singularidade dela.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Considerando também o conhecimento do avaliador e sua expertise na área imobiliária, conclui se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, negócios efetivamente realizados, vistoria e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a comercialização do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no Ipiranga, Município de São Paulo – SP, é de: R$ 386.350 em 31 de dezembro de 2025.

Renda de aluguéis – Exercício de 2025

Os montantes recebidos pelo fundo no exercício correspondentes a receita de locação das propriedades registradas, totalizam R$ 20.891

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos 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.

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

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

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

Riscos de Mercado: Os ativos que compõem a carteira desta Classe de Cotas podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros

poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

a) Emissão

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

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 foram emitidas 137,61 cotas no montante de R$ 2. (No período de 25 de setembro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, houve a emissão de 25.316.816,010000 novas cotas pelo montante de R$ 25.317).

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 exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 25 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 nao houve resgate de cotas.

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 período de 25 de setembro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

9. Prestação de serviços e custódia

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”).,

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

10. Encargos

Taxa de administração

No montante escalonado abaixo, anual fixo do patrimônio líquido (base 252 dias), que será ajustado anualmente pela variação acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substitui-lo.

Patrimonio Líquido do Fundo	%A.A	Mínimo Mensal	Máximo Mensal
R$0,01 a R$49.999.999,99	0,22%	R$40.000,00	R$120.000,00
R$50.000.000,00 a R$99.999.999,99	0,20%	R$40.000,00	R$120.000,00
R$100.000.000,00 a R$199.999.999,99	0,18%	R$40.000,00	R$120.000,00
R$200.000.000,00 a R$299.999.999,99	0,16%	R$40.000,00	R$120.000,00
R$400.000.000,00 a R$499.000.000,00	0,14%	R$40.000,00	R$120.000,00
R$500.000.000,00 a R$599.999.999,99	0,12%	R$40.000,00	R$120.000,00
Acima de R$600.000.000,00	0,08%	R$40.000,00	R$120.000,00

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$ 478 (R$ 99 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à GESTORA uma Taxa de 65% (sessenta e cinco por cento) sobre o valor da Taxa de Administração, Custódia, Controladoria, Escrituração, Estruturação e Tesouraria, que será descontada do valor da Taxa de Administração, prevista na tabela acima.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R$ 254 (R$ 10 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

Demais taxas

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

11. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 420.120:

	2025	Encargos % s/ PL
Auditoria de lastros	76	0,00
Cartório	62	0,00
Consultoria	123	0,00
Auditoria Externa	52	0,00
Advogados	89	0,00
Taxa de Administração	478	0,00
Taxa de Gestão	254	0,00
Despesa de Controladoria	1	0,00
Taxa de fiscalização CVM	40	0,00
Despesas diversas	4	0,00
Despesa de taxa ANBIMA	4	0,00
Outras despesas operacionais	3.076	0,01
Despesas de prestação de serviços	3.225	0,01
Total	**7.485**	**0,02**

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 ou anuais 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.

	2025	2024
RESULTADO	**(29.112)**	**412.721**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	39.917	(410.837)
Despesas Não liquidadas	581	641
(=) Resultado Ajustado	**11.386**	**2.525**
Rendimentos a distribuir - 95%	**10.817**	**2.399**
Rendimentos pagos no exercicio	(5.997)	(600)
(=) Saldo a distribuir	**4.820**	**1.799**
(=)Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**5.997**	**600**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram distribuídos o montante de R$ 5.997 (R$ 600 em 2024).

Não foram distribuídos os percentuais mínimos dos resultados auferidos segundo o regime de caixa, devido a intenção dos cotistas de provisionamento de valores destinados à cobertura de obrigações e investimentos relacionados à operações em desenvolvimento relacionados aos imóveis pertencentes ao Fundo.

A retenção desses valores decorreu da constituição de provisão destinada à cobertura de obrigações e investimentos necessários relacionados ao imóvel do Fundo, incluindo despesas estimadas com obras e processo de descontaminação ambiental, conforme deliberado em ata do cotista único à época.

A administração entende que a retenção dos recursos observou o interesse do Fundo e a preservação econômica e operacional de seu ativo imobiliário, estando suportada por documentação societária pertinente. Por um lapso operacional a referida ata que formalizou a deliberação do único cotista não foi levada a registro perante a Jucesp e nem mesmo encaminhada a CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

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**	-	-	386.350	**386.350**
Cotas de fundos de investimentos	**4**	-	14.887	-	**14.887**
Total do Ativo					**401.237**

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 %
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	420.120	15,8917	(0,08)

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

17. Classes de cotas

O fundo é constituído por uma única classe de cotas, representado por 25.316.953,6113 cotas no montante de R$ 402.331 (No período de 25 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 o montante de 25.316.816,000 no montante de R$ 437.438).

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$51 (R$ 31 em 31 de dezembro de 2024). As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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$ 58 (R$ 3 em 31 de dezembro de 2024). A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 Crowe Macro Auditores e consultoria relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras 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. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia realizada em 09 de outubro de 2025 os cotistas representando 96,70% (noventa e seis, virgula e setenta) das cotas emitidas do

Fundo aprovaram a substituição da atual Administradora, custodiante, controladora, escrituradora, distribuidora do Fundo pela Nova Administradora SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORADE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.329.598/0001-67 a partir da abertura do dia 17 de outubro de 2025 (“Data da Transferência”), a qual, por meio de seus representantes legais ao final assinados, declarou aceitar desempenhar as funções acima indicadas a partir da Data da Transferência.

Aprovaram também a a substituição da atual Gestora pela Nova Gestora, SUESTE CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.036.872/0001-91, na Data de Transferência.

22. 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.

23. Eventos subsequentes

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.

* * *

Ricardo Veles
Diretor responsável

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