FRAM CAPITAL TESSEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 33.701.485/0001-08)

Demonstrações Contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	2
Balanço patrimonial	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto	7
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis	8

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Ao Administrador e Cotistas do
Fram Capital Tessen Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fram Capital Tessen Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Tessen Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Cotas de fundos de investimentos imobiliário

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa n° 5, às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 376 mil, o equivalente a 81,21% de seu Patrimônio Líquido, investidos em cotas do SJ AU Logística FII (“Fundo Investido”). Desse modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a existência, a valorização e a realização desse investimento.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram (i) conciliação contábil da carteira; (ii) obtenção do valor das cotas do Fundo Investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na data-base do Fundo; (iii) validação da existência dos ativos por meio de extrato de custódia; (iv) análise da última demonstração contábil auditada dos Fundos Investidos;(v) revisão dos papéis de trabalho, e não obstante avaliação da suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores do fundo investido, avaliando a razoabilidade das conclusões obtidas (iv) exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o período e; (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do resultado obtido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Reemissão das demonstrações contábeis

Em 31 de março de 2026, emitimos nosso relatório de auditoria com abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis do Fram Capital Tessen Fundo de Investimento Imobiliário, em virtude da ausência das demonstrações contábeis auditadas do SJ AU Logística FII ("Fundo Investido"). Subsequentemente, as demonstrações contábeis do Fundo Investido foi emitida em 31 de março de 2026 sem modicação de opnião. Dessa forma reemitimos o presente relatório.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 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 contabeis.

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 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.
- 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 políticas 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 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 manter 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 a 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 do período 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 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, 15 de junho de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

FRAM CAPITAL TESSEN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 33.701.485/001-08

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanço Patrimonial de 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

				31 de dezembro 2025		31 de dezembro 2024	
Ativo	**Tipo**	**Quantidade**	**Nota**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa				**2**	**0,43**	**438**	**2,08**
Bancos				2	0,43	11	0,05
				2	**0,43**	**11**	0,05
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez							
Compromissadas				-	-	427	2,03
				-	**-**	**427**	2,03
Cotas de Fundos							
Fundos Renda Fixa	Cotas		5.1	101	21,81	-	-
SBCLOG	Cotas		5.1	-	-	39	0,19
SJ AU LOG FII	Cotas		5.1	12	2,59	733	3,49
SJ AU LOG FII	Cotas		5.1	364	78,62	25.826	122,81
				477	**103,02**	**26.598**	126,48
Outros Valores e Bens							
Diferimento CVM				3	0,65	3	0,01
				3	**0,65**	**3**	0,01
Total do Ativo				**482**	**104,10**	**27.039**	**128,57**

				31 de dezembro 2025		31 de dezembro 2024	
Passivo	**Tipo**	**Quantidade**	**Nota**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**
Circulante							
Taxa de administração			10.1	6	1,30	6	0,03
Auditoria				10	2,16	-	-
Taxa de custódia				3	0,65	3	0,01
				19	**4,10**	**9**	**0,04**
Não Circulante							
Amortização - resgates Svendesen FIM				-	-	6.000	28,53
				-	**-**	**6.000**	**28,53**
Patrimônio Líquido							
Cotas integralizadas	Cotas		9.1	58.787	12.696,98	46.806	222,57
Amortização de cotas				(58.767)	(12.692,66)	(45.704)	(217,33)
Variação resgate				(307.278)	(66.366,74)	(307.725)	(1.463,27)
Resultado do período				307.721	66.462,42	327.653	1.558,03
				463	**100,00**	**21.030**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido				**482**	**104,10**	**27.039**	**128,57**

FRAM CAPITAL TESSEN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 33.701.485/001-08
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado do exercício para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
	Valor R$ mil	**Valor R$ mil**
Resultado com imóvel	**887**	**-**
Diferença do valor pago - resgates Svendesen FIM	887	-
Resultado de aplicações títulos e Valores Mobiliários	**2.567**	**(9.972)**
Fundos renda fixa	4	-
Fundos imobiliários	(32)	(15.314)
Valorização de cotas de fundos imobiliário negociados em bolsa	2.507	89
Operações Compromissadas	88	83
Dividendos	-	5.170
Outras Receitas/Despesas administrativas	**(3.150)**	**(178)**
Taxa de administração	(75)	(75)
Taxa de custódia	(39)	(71)
Taxa de Desempenho/Performance do Fundo	(3.002)	-
Despesas de Auditoria	(21)	-
Serviços jurídicos	-	(20)
Taxa CVM/Anbima	(13)	(12)
Despesas de com corretagens	-	-
Resultado do período	**304**	**(10.150)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRAM CAPITAL TESSEN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 33.701.485/001-08
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Integralização de cotas	Amortização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**45.956**	**(352.308)**	**354.724**	**48.372**
Cotas Integralizadas	850	-	-	850
Resultado do período	-	-	(12.919)	(12.919)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**46.806**	**(352.308)**	**341.805**	**36.303**
Cotas Integralizadas	-	(2.223)	-	(2.223)
Distribuição de rendimento	-	-	(2.900)	(2.900)
Resultado do período	-	-	(10.150)	(10.150)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**46.806**	**(354.531)**	**328.755**	**21.030**
Cotas Integralizadas		-		-
Distribuição de rendimento	-	-	(20.871)	(20.871)
Resultado do período	-	-	304	304
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**46.806**	**(354.531)**	**308.188**	**463**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FRAM CAPITAL TESSEN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 33.701.485/001-08
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto para exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31 de dezembro 2025	31 de dezembro 2024
	Valor R$ mil	Valor R$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(75)	(75)
Pagamento de taxa de custódia	(39)	(68)
Pagamento de taxa de performance	(3.002)	
Pagamento de taxa CVM/Anbima/Cetip/B3	(13)	(10)
Serviços Jurídicos	-	(20)
Pagamento de auditoria	(11)	(13)
Outros pagamentos	-	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(3.140)**	**(186)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Operações compromissadas	515	83
Aplicação em fundos de renda fixa	(98)	
Aplicação em outros fundos imobiliários	-	-
Resgate de fundos imobiliários	23.584	356
Distribuição de rendimento	-	5.804
Transferência pagamento distribuição de rendimento - SJ AU FII	-	(634)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**24.001**	**5.609**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	-
Amortização	-	(2.223)
Distribuição de rendimentos	(20.871)	(2.900)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(20.871)**	**(5.123)**
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(9)**	**300**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(9)**	**300**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	**11**	**138**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	**2**	**438**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O FRAM CAPITAL TESSEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") iniciou suas atividades em 02 de outubro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores qualificados e profissionais, conforme definição nos termos da instrução 30/21 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e alterações posteriores.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi de R$ 250.000 ao valor unitário de R$ 1.000,00.

O objetivo principal do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio de investimentos em cotas do SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.771.547/0001-47.

Para atingir seus objetivos o Fundo conta com os seguintes agentes:

- Administradora do Fundo: OSLO CAPITAL DTVM S.A.
- Gestora do Fundo: FRAM CAPITAL GESTÃO ATIVOS LTDA.
- Custodiante do Fundo: OSLO CAPITAL DTVM S.A.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

A elaboração das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos a serem apurados pelo Fundo podem divergir dessas estimativas.

As demonstrações contábeis e financeiras estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período anterior e foram aprovados pela administração em 15 de junho de 2026.

A presente demonstração contábil está sendo reemitida na data-base de 31/12/2025, em razão da emissão da demonstração financeira do SJ AU LOGISTICA FII em 31 de março de 2026.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e Equivalente de Caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de conta corrente e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

b) Cotas de Fundos de Investimento

As cotas de fundos de investimento são atualizadas com base no valor da cota, divulgado pelos respectivos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. As valorizações e as desvalorizações desses investimentos são registradas em contas próprias no resultado do exercício.

c) Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas / passivas do Fundo são constituídas levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações e o posicionamento de tribunais.

Sempre que a perda é avaliada como provável, o que ocasionaria a provável saída / entrada de recursos para a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos são mensuráveis com suficiente segurança é constituída uma provisão para tais contingências.

Os passivos / ativos contingentes classificados como de perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados nas notas explicativas, e os classificados como remotos não são provisionados nem possuem a obrigatoriedade de serem divulgados.

d) Lucro ou prejuízo no exercício

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do exercício, independentemente do seu recebimento ou pagamento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo apurou lucro de R$ 304, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 um prejuízo de R$ 10.150.

e) Apuração dos resultados

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

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

4.1 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

No final do exercício o Fundo apresentava os seguintes saldos:

	31 de dezembro	
Descrição	2025	2024
Conta corrente – IF	2	11
Operações compromissadas – LFT	-	427
	2	438

4.2 COTAS DE FUNDOS DE RENDA FIXA

- 97 cotas do OSLO SOBERANO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RENDA FIXA SIMPLES – cujo valor unitário em 31.12.2025 é de R$ 1 representando um valor de R$ 101; em 31.12.2024 não havia valores investidos.

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

5.1 COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O Fundo mantém aplicações em outros fundos de investimentos, cujas carteiras investem, preponderantemente, em um imóvel localizado junto ao KM 14 da Rodovia Anchieta, na Av. do Taboão, 899, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo. O Imóvel abriga a

antiga fábrica da Ford Motor Company Brasil Ltda, CNPJ 03.470.727/0001-20, no qual será instalado um empreendimento não residencial.

O imóvel de titularidade dos fundos investidos está descrito da seguinte forma:

IMÓVEL PARA USO NÃO RESIDENCIAL, localizado na Av. Do Taboão – Bairro do Taboão, em São Bernado do Campo, Estado de São Paulo.

O Imóvel está descrito na Prefeitura de São Bernardo do Campo sob as matrículas de números:

MATRÍCULA	ÁREA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP/M2)
87.818	18.225,15	18.225,15
87.820	1.274,80	
87.821	2.079,21	
87.822	37.645,00	
87.823	49.535,23	
87.824	154.079,77	
90.408	751.295,40	240.000,00
166.346	56.910,00	
166.348	675,00	
166.349	400,00	
TOTAL	1.072.119,56	

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo apresentava os seguintes saldos:

- A posição de cotas do FRAM CAPITAL SBCLOG FII foi zerada durante o exercício de 31.12.2025; em 31.12.2024, 12.000 cotas cujo valor unitário da cota era de R$ 3,22160700 representando um valor de R$ 39.

- 13.486 cotas do SJ AU LOGISTICA FII - cujo valor unitário em 31.12.2025 das cotas é R$ 0,86 representando um valor de R$ 12. Em 31.12.2024, 13.486 cotas cujo valor unitário da cota era de R$ 54,36 representando um valor de R$ 733.

- 423.405 cotas do SJ AU LOGISTICA FII que são negociadas em bolsa - cujo valor unitário em 31.12.2025 das cotas é R$ 0,86 representado um valor de R$ 364. Em 31.12.2024, 475.098 cotas cujo valor unitário da cota era de R$ 54,36 representando um valor de R$ 25.826.

6 RISCOS DO FUNDO

6.1 PRINCIPAIS RISCOS

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

O investimento em COTAS deste FUNDO estará sempre sujeito a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Consultor Imobiliário, se aplicável, a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos no Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os COTISTAS em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

6.2 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do FUNDOS.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da Administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Dessa forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

7 POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE DERIVATIVOS

Não é permitida a utilização de derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o fundo não realizou nem contratou operações envolvendo instrumentos derivativos.

8 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

8.1 EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo. Na primeira emissão foram emitidas cotas ao valor de R$ 1.000,00 cada uma que correspondem ao montante de R$ 250.000. A integralização ocorrerá de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram a integralização de cotas.

A integralização das demais cotas, poderá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 175/22, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

8.2 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Amortização de cotas do Fundo

O Fundo poderá realizar novas amortizações, a critério do ADMINISTRADOR e conforme orientação do Gestor, total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos Ativos Alvo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não ocorreu amortização das cotas sêniores, e no exercício de 2024 ocorreu amortização das cotas sêniores, no valor total de R$ 2.223.

Negociação das Cotas

As COTAS do FUNDO são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às cotas do fundo. A distribuição primária e a negociação de cotas no mercado secundário, devem obedecer a legislação aplicável e os termos do regulamento do Fundo.

9 RENTABILIDADE

9.1 RENTABILIDADE DO EXERCÍCIO

O valor da cota real, valor da cota teórica e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Cota Rendimento	Rentabilidade em %	
				Fundo	
				Mensal	Acumulada
12/2024	20.665	1.033.273,8215	1.178.983,4477	0,00	0,00
01/2025	17.629	857.451,9190	961.400,2971	(18,45)	(18,45)
02/2025	17.792	1.002.038,9460	1.123.515,5220	16,86	(4,70)
03/2025	24.265	1.415.069,8990	1.586.617,9678	41,21	34,57
04/2025	24.946	1.284.322,1375	1.440.019,7342	(9,23)	22,14
05/2025	12.964	590.043,4250	1.380.305,8479	(4,14)	17,07
06/2025	11.492	635.904,8675	1.487.590,8622	7,77	26,17
07/2025	12.803	292.213,1575	1.527.594,6344	2,68	29,56
08/2025	6.362	273.110,3200	1.427.731,2596	(6,53)	21,09
09/2025	3.778	153.939,7915	804.746,7867	(43,63)	(31,74)
10/2025	2.107	71.031,3310	371.328,5228	(53,85)	(68,50)
11/2025	887	15.839,6285	82.804,3874	(77,70)	(92,97)
12/2025	330	23.146,9275	121.004,5521	46,13	(89,73)

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

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido atual do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, está dividido por 20,00000 cotas, de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atual é de R$ 23.146,927500 resultando em um Patrimônio Líquido total de R$ 463. Em 31 de dezembro de 2024, o Patrimônio Líquido era de dividido por 20,00000 cotas, cujo valor patrimonial unitário era de R$ 1.051.509,577000, totalizando R$ 21.030. A emissão total autorizada é de R$ 250.000. As cotas poderão ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Resultado em 31 de dezembro de 2025

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo apresentou lucro de R$ 304 (Em 31 de dezembro de 2024 prejuízo de R$ 10.150).

9.2 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiramente já auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos como “resultados de caixa”, a cada semestre, podem ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos respectivos semestres.

No exercício de 2025 o Fundo apresentou um resultado de caixa, no valor de R$ 20.978 e houve distribuição aos cotistas no valor total de R$ 20.871. Foi distribuído o equivalente a 0,0001%, o que representa por R$1 por cota.

No exercício de 2024 o Fundo apresentou um resultado de caixa, no valor de R$ (5.762) e houve distribuição aos cotistas no valor total de R$ 2.900.

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

	1º sem/25	2º sem/25	Exercício
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	15.269	8.848	24.117
(-) DESPESAS DO FUNDO	(2.281)	(858)	(3.139)
resultado semestre	12.988	7.990	20.978
Resultado acumulado	12.988	7.990	20.978
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	-	-	-
Saldo no semestre	12.988	7.990	20.978

	1º sem/24	2º sem/24	Exercício
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	5.869	18	5.887
(-) DESPESAS DO FUNDO	(97)	(28)	(125)
resultado semestre	5.772	(10)	5.762
Resultado acumulado	5.772	(10)	5.762
Provisão (adiantamento valor a distribuir no semestre)	-	-	-
Saldo no semestre	5.772	(10)	5.762

10 PARTES RELACIONADAS

10.1 ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO

O ADMINISTRADOR e o GESTOR receberão por seus serviços a taxa de Administração e Gestão, conforme discriminada a seguir:

O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de Administração e de gestão do FUNDO a remuneração a qual corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA, anualmente.

A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da

Taxa de Administração.

O GESTOR receberá, pelos serviços de gestão do FUNDO a remuneração a qual corresponde a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA, anualmente.

A Taxa de Gestão será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Taxa de Performance:

O GESTOR receberá, ainda, a uma parcela variável em função do desempenho equivalente a 10% (dez por cento) dos rendimentos distribuídos aos Cotistas, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo.

A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga de acordo com as distribuições de rendimentos e amortizações aos cotistas, conforme aplicável.

	31 de dezembro 2025		31 de dezembro 2024		
Descrição	Valores a pagar	Despesas no exercício	Valores a pagar	Despesas no exercício	Parte relacionada
Taxa de administração	6	75	6	75	Oslo DTVM S.A.

11. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Saldos em 31 de dezembro de 2025		% S/ PL médio
Despesas	**3.150**	**28,63**
Taxa de administração	75	0,68
Taxa de custódia	39	0,35
Taxa de performance	3.002	27,29
Taxa de auditoria	21	0,19
Taxa CVM/ANBIMA	13	0,12

Patrimônio Líquido Médio **11.001**

Valores em milhares de Reais – exceto valor unitário da cota

Saldos em 31 de dezembro de 2024		% S/ PL médio
Despesas	**178**	**0,67**
Taxa de administração	75	0,28
Despesas de Auditoria	71	0,27
Serviços jurídicos	20	0,08
Taxa CVM/ANBIMA	12	0,05

Patrimônio Líquido Médio	**26.351**

12 DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não há registro de demandas judiciais no Fundo.

13 TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais. Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

(i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. nº 36 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações

financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

Classificação de risco

A prospecção dos Ativos Alvo é executada, periodicamente pelo GESTOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativo Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.

14 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 12 de setembro de 2025, de forma eletrônica foi deliberada a substituição do custodiante BANCO DAYCOVAL S.A., inscrito no CNPJ/MF n.º 62.232.889/0001, a partir do fechamento de 16 de setembro de 2025 ("Data da Transferência"), por OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.673.855/0001-25, com início da prestação do serviço de custódia na abertura do dia 16 de setembro de 2025.

15 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

i. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

ii. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

iii. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações contábeis

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

iv. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

vi. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

vii. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e

atualizada.

viii. A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

ix. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br).

O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos COTISTAS os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

i. edital de convocação, proposta da Administração e outros documentos relativos a Assembleias

ii. Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

iii. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

iv. fatos relevantes;

v. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, desta Instrução e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;

vi. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

vii. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 desta Instrução.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO.

A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores

(http://www.cvm.gov.br).

Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de Assembleias Gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou e nem teve serviço prestado pela CLA Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. 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.

17. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes.

Diretor e contador do Fundo

Ariana Renata Pavan
Diretora

Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP-340876/O-9
Contadora responsável

* * *