SÊNIOR
Auditores e Consultores

PLATINUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 20.118.492/0001-21
Administrado pela Sefer Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. - Em Liquidação Extrajudicial - CNPJ: 00.329.598/0001-67

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis

Períodos de 18 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 02 de janeiro de 2025 a 17 de novembro de 2025, 16 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 01 de janeiro de 2024 a 15 de outubro de 2024

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 27 de agosto de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
PLATINUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 20.118.492/0001-21
(Administrado pela Sefer Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. - Em Liquidação Extrajudicial)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

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

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

Atenciosamente,

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

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

SÊNIOR
Auditores e Consultores

PLATINUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 20.118.492/0001-21
(Administrado pela Sefer Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. - Em Liquidação Extrajudicial)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 7

Balanço Patrimonial, 8

Demonstração do resultado do exercício, 9

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 10

Demonstração dos fluxos de caixas, 11

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 12 a 31

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
PLATINUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **PLATINUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, administrado pela **Administrado pela Sefer Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. - Em Liquidação Extrajudicial**, que compreendem o demonstrativo da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião

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

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

a) Investigações envolvendo a administradora do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 22 às demonstrações contábeis e divulgado publicamente, cumpre informar que a SEFER DTVM (atual denominação Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Em Liquidação Extrajudicial) teve sua liquidação extrajudicial decretada por meio do Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 1.386, de 26 de junho de 2026, tendo sido nomeado como liquidante o Sr. Edison Benedito Alex, responsável pela condução dos trabalhos inerentes ao referido regime especial. Em decorrência da decretação da liquidação extrajudicial, os administradores da sociedade tiveram seus mandatos extintos, nos termos da Lei nº 6.024/1974. Esclarece-se que não obstante a SEFER DTVM encontrar-se em regime de

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

liquidação extrajudicial, os serviços prestados aos fundos de investimento sob sua administração permanecem sendo executados regularmente. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Análise dos ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo PLATINUM FII possuía 99,99% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em propriedades para investimentos. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo PLATINUM FII, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

(i) Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
(ii) Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administração do Fundo;
(iii) Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
(iv) Realizamos análise das matrículas para teste de existência das unidades; e
(v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são apropriados com relação ao lastro dos investimentos realizados, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, são do período compreendido entre 18 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 02 de janeiro de 2025 a 17 de novembro de 2025, 16 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 01 de janeiro de 2024 a 15 de outubro de 2024, as quais foram auditadas por auditores independentes.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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

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

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

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

Maringá – PR, 27 de agosto de 2026.

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

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PLATINUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 20.118.492/0001-21

Sefer Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. - Em Liquidação Extrajudicial -

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo				
Circulante	**110**	**0,01%**	**2.367**	**0,34%**
Disponibilidade	**10**	**0,00%**	**2.343**	**0,34%**
Banco conta movimento	10	0,00%	2.343	0,34%
Cotas de fundos de investimento	**100**	**0,01%**	**24**	**0,00%**
Cotas de fundos de renda fixa	100	0,01%	24	0,00%
Não Circulante	**874.000**	**99,99%**	**695.000**	**99,68%**
Realizável a Longo Prazo	**874.000**	**99,99%**	**695.000**	**99,68%**
Propriedade para investimento	**874.000**	**99,99%**	**695.000**	**99,68%**
Imóveis	874.000	99,99%	695.000	99,68%
Total do ativo	**874.110**	**100,01%**	**697.367**	**100,02%**
Passivo				
Circulante	**66**	**0,01%**	**142**	**0,02%**
Taxa de administração	28	0,00%	54	0,01%
Taxa de gestão	36	0,00%	36	0,01%
Auditoria	-	0,00%	28	0,00%
Taxa de custódia	1	0,00%	-	0,00%
Despesas de serviços do sistema financeiro	-	0,00%	12	0,00%
Desepsas de laudo de avaliação	-	0,00%	12	0,00%
Outros valores a pagar	1	0,00%	-	0,00%
Total do passivo	**66**	**0,01%**	**142**	**0,02%**
Patrimônio líquido	**874.044**	**100,00%**	**697.225**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido	**874.110**	**100,01%**	**697.367**	**100,02%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Demonstração de resultados
Períodos de 18 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 02 de janeiro de 2025 a 17 de novembro de 2025, 16 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 01 de janeiro de 2024 a 15 de outuro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	18/11/2025 a 31/12/2025	02/01/2025 a 17/11/2025	Total 2025	16/10/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 15/10/2024	Total 2024
Propriedades para Investimento	**13.059**	**234.516**	**247.575**	**13.494**	**80.449**	**93.943**
Rendas de alugueis	13.059	55.516	68.575	13.494	49.449	62.943
Valorização de imóvel	-	179.000	179.000	-	31.000	31.000
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**13.059**	**234.516**	**247.575**	**13.494**	**80.449**	**93.943**
Cotas de fundo de investimento	**-**	**-**	**-**	**3**	**28**	**31**
Resultado com cotas de fundos de investimento	-	-	-	3	28	31
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	**-**	**22**	**22**	**-**	**-**	**-**
Rendas de aplicações em operações compromissadas	-	22	22	-	-	-
Outras Receitas	**125**	**14**	**139**	**1**	**28**	**-**
Outras receitas operacionais	-	-	-	1	28	29
Reversão de Provisões do Exercício Anterior	125	14	139	-	-	-
Despesas	**(96)**	**(938)**	**(1.034)**	**(166)**	**(837)**	**(1.003)**
Taxa de gestão	(51)	(343)	(394)	(90)	(339)	(429)
Taxa de administração	(28)	(314)	(342)	(55)	(203)	(258)
Taxa de custódia	(1)	-	(1)	-	-	-
Auditoria	-	(12)	(12)	(13)	(12)	(25)
Cetip	-	(216)	(216)	-	(193)	(193)
Taxa de fiscalização - CVM	(6)	(45)	(51)	-	(51)	(51)
Taxa Anbima	-	(4)	(4)	-	(5)	(5)
Tarifa bancária	-	(4)	(4)	-	(8)	(8)
Outras despesas	(10)	-	(10)	(8)	(26)	(34)
Resultado Líquido do Período/Exercício	**13.088**	**233.614**	**246.702**	**13.332**	**79.668**	**92.940**
Quantidade de cotas	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Resultado Líquido por cota (em reais)	3,27200	58,40350	61,67550	3,33300	19,91700	23,23500

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 18 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 02 de janeiro de 2025 a 17 de novembro de 2025, 16 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 01 de janeiro de 2024 a 15 de outuro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Distribuição de Lucros/ (prejuízos) resultado	acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**4.000**	**(202.663)**	**864.499**	**665.836**
Distribuição de resultado	-	(50.560)	-	(50.560)
Lucro líquido do período	-	-	79.668	79.668
Saldo em 15 de outubro de 2024	**4.000**	**(253.223)**	**944.167**	**694.944**
Distribuição de resultado		(11.050)		(11.050)
Lucro líquido do período			13.332	13.332
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**4.000**	**(264.273)**	**957.499**	**697.225**
Distribuição de resultado	-	(57.160)	-	(57.160)
Lucro líquido do período	-	-	233.614	233.614
Aplicação de Cotista	177	-	-	177
Saldo em 17 de de novembro de 2025	**4.177**	**(321.433)**	**1.191.113**	**873.856**
Distribuição de resultado	-	(12.900)	-	(12.900)
Lucro líquido do período	-	-	13.088	13.088
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**4.177**	**(334.333)**	**1.204.201**	**874.044**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Demonstração do fluxo de caixa
Períodos de 18 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 02 de janeiro de 2025 a 17 de novembro de 2025, 16 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 01 de janeiro de 2024 a 15 de outuro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	18/11/2025 a 31/12/2025	02/01/2025 a 17/11/2025	1610/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 15/10/2024
Ajustes do lucro líquido				
Lucro Liquido do período/exercício	**13.088**	**233.614**	**13.332**	**79.668**
(+) Taxa administrativa não liquidada	28	44	54	10
(+) Taxa gestão não liquidada	36	21	36	17
(+) Auditoria não liquidada	-	-	28	14
(+) Laudo de avaliação não liquidado	-	-	12	12
(+) Despesas de serviços sistema financeiro não liquidada	2	90	12	48
Lucro líquido ajustado	**13.154**	**233.769**	**13.473**	**79.769**
(Aumento) em imóveis acabados	-	(179.000)	-	(31.000)
(Aumento)/Redução em títulos e valores mobiliários	(98)	28	(24)	36
(Redução) em valores a pagar	(149)	23	(107)	(96)
Caixa líquido das atividades operacionais	**12.907**	**54.820**	**13.342**	**48.709**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(12.900)	(57.160)	(11.050)	(50.560)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(12.900)**	**(57.160)**	**(11.050)**	**(50.560)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**7**	**(2.340)**	**2.292**	**(1.852)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	3	2.343	51	1.902
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício	10	3	2.343	51
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**7**	**(2.340)**	**2.292**	**(1.852)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

1. Contexto operacional

O Platinum Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído em 24 de março de 2014, iniciou suas atividades em 03 de agosto de 2016, sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio regido pelo regulamento ("Regulamento"), pela Resolução 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo tem o prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados.

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

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda – Em liquidação extrajudicial (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº516/11 e175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 27 de agosto de 2026 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c) 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 arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos 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.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

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.

(ii) 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.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista.

3.5. Aplicações financeiras

• Cotas de fundos de investimento: As aplicações em cotas de fundos de investimento 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 estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7 Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

3.8 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 516/11.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Títulos e valores mobiliários

As posições dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de, estão assim apresentados:

Títulos para negociação	Liquidez	31/12/2025
Cotas de fundos de investimento	Imediata	100
Total		**100**

SANTANDER TÍTULOS PÚBLICOS PREMIUM RENDA FIXA REFERENCIADO DI - CIC FIF RESP LIMITADA – CNPJ: 09.577.447/0001-00

O Santander Títulos Públicos Premium Renda Fixa Referenciado DI - Classe de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Financeiro Responsabilidade Limitada (“Fundo”), constituído em 12 de maio de 2008, atualmente sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2008 e tem por objetivo Investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, preponderantemente por meio de cotas de classes de fundos de investimento.

O FUNDO tem por objetivo investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento e/ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

5. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2025, estão assim apresentadas:

Imóvel	Saldo em 31/12/2025	Valor justo
Shopping Vautier Premium	874.000	-
Total	**874.000**	**-**

a) Descrição do imóvel

O ativo trata-se de um Imóvel comercial denominado Shopping Vautier Premium, localizado no Município de São Paulo, na Rua Tiers 184 - Pari, nas esquinas com as ruas Tiers e Vitor Hugo, na quadra completada pela Rua Alexandrino Pedroso, Bairro do Canindé, localizado na região conhecida como Brás em vias de grandes fluxos de pedestres, proporcionando uma fácil visualização e, consequentemente, promoção, no Município e Estado de São Paulo.

Trata-se de um empreendimento voltado para o varejo popular e concentrado em boxes de dimensões reduzidas se comparadas com as dimensões de shoppings tradicionais. Imóvel construído com excelentes características técnicas e dimensões que favorecem várias formas de layouts, um edifício moderno para atuais técnicas construtivas, incluindo itens de segurança contra incêndio.

b) Valor justo

Laudo de avaliação: Horbia Partners Consultoria
Número: LAP 1107 00 2025
Objeto de avaliação: Imóvel comercial denominado Shopping Vautier Premium, localizado na Rua Rodrigues dos Santos, 673, esquinas com ruas Tiers e Vitor Hugo, Bairro do Pari, Capital do Estado de São Paulo.
Data base laudo: Dezembro de 2025

Metodologia

Método da Renda para determinar o valor de mercado livre de venda com base nos contratos de locação, despesas e investimentos previstos.

Para a análise financeira e econômica do ativo, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado - FCD, através do qual foi calculado o Valor Presente Líquido (VPL) com base em uma Taxa de Atratividade, lastreada pela NTN-B.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Movimentação

Saldo inicial	**874.000**
Ajuste a valor justo	-
Saldo Final	**874.000**

Para o período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2025 o valor do imóvel correspondia o montante de R$ 874.000.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao realizar operações com 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.

Para o período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do Administrador, em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de risco, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômicas e monetárias têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

nacionais. A adoção de medidas que possam resultas 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, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dosimóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1º Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1º Emissão do Fundo – Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1º Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei n° 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ouem conjunto com

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – ‘’IRPJ’’, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – ‘’CSLL’’, Contribuição ao Programa de Integração Social – ‘’Contribuição ao PIS’’ e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – ‘’COFINS’’). Os rendimentos e ganhos líquidosauferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentosauferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quandoda extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará recursos captados em sua 1º Emissão de Cotas para a aquisição dos Imovéis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo doFundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n° 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n° 8.245/91 a despeito das características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 10.000 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 (dez mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais patrimônio, todas nominativas e mantidas em conta de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pela Classe do Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2025, está representado por 4.000.000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 218,48066272, totalizando R$ 873.923.

9.Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato de conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe do Fundo.

Na emissão de Cotas da Classe do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início da Classe do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 8 e 9 da Resolução CVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

No período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro 2025, não houve emissão de novas cotas.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

b) Resgate de cotas e amortização de cotas

A Classe de Cotas do Fundo poderá realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à Administradora.

A Gestora deverá encaminhar a solicitação à Administradora, com antecedência de 5 (cinco) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado.

A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento o dia útil anterior a data da liquidação financeira.

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.

Havendo um único Cotista no Fundo as amortizações somente poderão ser realizadas a cada período de 12 (doze) meses.

Não haverá resgate de Cotas.

No período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro 2025, não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

11. Política de distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
(iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação
(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
(vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
(vii) constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
(ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
(iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

12. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;

ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. Cujo 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 à cotista pessoa física titular de cotas que representem 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.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

13. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração: SEFER DTVM LTDA.
Gestão: Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia: SEFER DTVM LTDA.
Tesouraria: SEFER DTVM LTDA.
Escrituração de cotas: SEFER DTVM LTDA.
Controladoria: SEFER DTVM LTDA.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

14. Rentabilidade do fundo

No período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro 2025, o valor patrimonial da cota do Fundo obteve uma variação conforme quadros a seguir:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo
Período de 18/11/2025* a 31/12/2025	701.322	218,511077	0,02

(*) Data da transferência de administração do Fundo.

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

15. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2025, estão assim demonstrados:

	18/11/2025 a 31/12/2025	% PL médio
Patrimônio Líquido Médio	**701.322**	
Taxa de gestão	(51)	(0,00)
Taxa de administração	(28)	(0,00)
Taxa de custódia	(1)	(0,00)
Taxa de fiscalização - CVM	(6)	(0,00)
Outras despesas	(10)	(0,00)
Total	**(96)**	**(0,00)**

16. Remuneração da administração e gestão

Pela prestação de serviços, nela compreendida as atividades de administração, gestão do Fundo, o Fundo pagará aos prestadores de serviço as seguintes taxas, defenda individualmente abaixo:

Remuneração máxima dos Prestadores de Serviços	
Taxa de Administração	R$ 20 (vinte mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos), que será ajustado anualmente pela variação positiva acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substitui-lo.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Taxa de Gestão	Valor fixo mensal de R$ 36 (trinta e cinco mil reais setecentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos), que será ajustado anualmente pela variação positiva acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substitui-lo.
Taxa de Custódia	Valor fixo mensal de R$ 1 (mil reais), que será ajustado anualmente no mês de dezembro, pela variação positiva acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substitui-lo.

A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

No período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2025, foi debitado o montante de R$ 72 a título de taxa de administração e R$ 36 a título de taxa de gestão.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria externa relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

18. Demandas judiciais

No período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2025, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

19. Transações com partes relacionadas

Durante o período de 18 de novembro de 2025 (data da transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Despesa	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	28	(28)	Sefer DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	36	(51)	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	1	(1)	Sefer DTVM Ltda.	Administradora
	64	**(79)**		

20. Deliberações em assembleia

Conforme ata de assembleia geral de cotistas, realizada em 17 de novembro 2025, houve as seguintes deliberações:

Os cotistas representando 68,62% (sessenta e oito vírgula sessenta e dois por cento) das cotas emitidas do Fundo aprovaram a substituição da atual Administradora, custodiante, controladora, escrituradora, distribuidora do Fundo pela Nova Administradora SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. A partir da abertura do dia 18 de novembro 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, com fechamento na Administradora em 17 de novembro de 2025.

21. Fato Relevantes

Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

22. Eventos subsequentes

Cumpre informar que a SEFER DTVM (atual denominação Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Em Liquidação Extrajudicial) teve sua liquidação extrajudicial decretada por meio do Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 1.386, de 26 de junho de 2026, tendo sido nomeado como liquidante o Sr. Edison Benedito Alex, responsável pela condução dos trabalhos inerentes ao referido regime especial.

Em decorrência da decretação da liquidação extrajudicial, os administradores da sociedade tiveram seus mandatos extintos, nos termos da Lei nº 6.024/1974.

Esclarece-se que não obstante a SEFER DTVM encontrar-se em regime de liquidação extrajudicial, os serviços prestados aos fundos de investimento sob sua administração permanecem sendo executados regularmente.

Por fim, destaca-se que o atual regime não acarretará prejuízos à condução dos trabalhos de administração dos fundos de investimento, permanecendo assegurado o regular andamento das operações e o cumprimento das obrigações inerentes à administração.

liq.edison@seferinvestimentos.co
D4Sign
Edison Benedito Alexandre
Assinado

Administradora

alan.santos@seferinvestimentos.c
D4Sign
Alan Silva dos Santos
Assinado

Edison Benedito Alex
Liquidante

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

***

D4Sign 11146bb1-e252-495e-9605-2601e136321e - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.