

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do Resultado do Exercício	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto	9
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Abel 33 Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 02 de outubro de 2025 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para Abstenção de Opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de Opinião

Saldos Iniciais e Ausência de Demonstrações Financeiras de Transferência

Conforme nota explicativa nº 02 e 22 às demonstrações financeiras, houve a transferência de Administradora a partir de 02 de outubro de 2025. A Administradora anterior está em processo de liquidação pelo Bacen, não sendo possível obter a autorização para a revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores, nem a realização de quaisquer outros procedimentos que nos permitissem obter conforto sobre os saldos iniciais, considerando ainda que os auditores anteriores emitiram parecer com abstenção de opinião nos últimos dois exercícios sociais do Fundo. Adicionalmente, até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras de transferência de administração. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os saldos iniciais e possíveis impactos do exercício anterior no resultado apurado no exercício atual, conforme determina a NBC TA 510, nem sobre a adequação do valor dos imóveis, bem como sobre eventuais distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2025. Nesse contexto, também não nos foi possível concluir sobre a adequação dos valores utilizados como base para distribuição de resultado divulgados na nota explicativa nº 14.

Outros Assuntos

Valores correspondentes ao exercício e período anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 31 de março de 2025, com a seguinte *abstenção de opinião*: "Imóveis – Ausência de Laudo de Avaliação - Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e emitimos relatório de auditoria em 31 de março de 2024 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: "a) As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outros

auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 30 de março de 2023, com abstenção em função do seguinte assunto: “Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo adquiriu vários ativos imobiliários pelo montante de R\$ 10.236 mil, que somados aos ativos já apresentados na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2021, perfazem o montante de R\$ 41.986 mil em 31 de dezembro de 2022, equivalentes a 117,33% do patrimônio do Fundo naquela data. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, até à emissão deste relatório, não tivemos acesso a laudos de avaliação independente para estes ativos, bem como, não recebemos as matrículas atualizadas dos imóveis em que constasse o Fundo como proprietário, em função do contrato de compra e venda estabelecer um prazo para a averbação posterior a emissão de nosso relatório. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.”. Adicionalmente, conforme Nota Explicativa nº 03, em decorrência de correção de erros, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior foram ajustados. Até a emissão do nosso relatório não tivemos acesso às premissas utilizadas para atualização das propriedades para investimentos. Como consequência dos assuntos acima descritos, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos iniciais registrados em 31 de dezembro de 2022 de acordo com a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e nem sobre os possíveis impactos dessas incertezas sobre o desempenho do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e, b) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 148.814 mil registrado como “Propriedade para investimentos” e gerou um resultado positivo de R\$ 32.842 mil. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso à parte das premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimento que compõem o montante de R\$ 17.741 mil. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir quanto a adequação dos saldos e se havia a necessidade de ajustes que pudessem impactar as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2023.”. Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possuía propriedades para investimento no montante de R\$ 146.594 mil. Até a emissão deste relatório, não obtivemos acesso aos laudos de avaliação dos imóveis atualizados. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre os saldos iniciais e os possíveis impactos do exercício anterior no exercício atual, conforme determina a NBC TA 510, nem sobre a adequação dos valores dos imóveis, bem como sobre eventuais distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024. Nesse contexto, também não nos foi possível concluir sobre a adequação dos valores utilizados como base para distribuição de resultado divulgado na nota explicativa nº 10.

Em função das limitações citadas no parágrafo “Base para Abstenção de Opinião”, não foi possível avaliar o impacto desses assuntos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

São Paulo, 23 de março de 2026

BGM Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balanço Patrimonial**Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	10.788	7,47	18.955	13,30
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	-	-	8	0,01
Disponibilidades	-	-	8	0,01
Títulos e valores mobiliários (Nota 5.a)	288	0,20	405	0,28
Cotas de fundos de investimento	288	0,20	405	0,28
Renda fixa	288	0,20	405	0,28
Outros valores	10.500	7,27	18.542	13,01
Valores a receber na venda de ações (Nota 7)	10.500	7,27	18.524	13,00
Outros valores a receber	-	-	18	0,01
Ativo não circulante	144.832	100,31	146.594	102,86
Propriedades para investimento (Nota 6)	144.832	100,31	146.594	102,86
Imóveis para renda	144.832	100,31	146.594	102,86
Total do ativo	155.620	107,78	165.549	116,16
Passivo				
Passivo circulante	11.229	7,78	23.031	16,16
Encargos a pagar	11.229	7,78	23.031	16,16
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 8)	11.150	7,72	18.900	13,26
Taxa de administração	40	0,03	24	0,02
Taxa de consultoria	15	0,01	-	-
Taxa de gestão	13	0,01	-	-
Auditoria e taxa de custódia	8	0,01	1	-
Outros valores a pagar	-	-	4.106	2,88
Total do passivo	11.229	7,78	23.031	16,16
Patrimônio líquido (Nota 11)	144.391	100,00	142.518	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	155.620	107,78	165.549	116,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Propriedades para investimento	8.643	(666)
Ajuste a valor justo	8.170	(1.314)
Receitas de aluguéis	129	648
Receitas na venda de imóveis	344	-
Despesas com propriedades para investimento	(42)	(3.641)
Despesas de prestação de serviços	(16)	(3.083)
Despesa com manutenção e conservação de imóveis	(26)	(551)
Despesas de condomínio	-	(7)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Títulos de renda variável	-	(510)
Prejuízo com ações	-	(510)
Cotas de fundos de investimento (Nota 5.a)	11	43
Reconhecimento de ganhos	11	43
Outras receitas	-	215
Outras receitas operacionais	-	215
Despesas operacionais (Nota 16.b)	(30.275)	(396)
Despesa com consultoria	(74)	-
Taxa de gestão (Nota 16.a)	(43)	(1)
Taxa de administração (Nota 16.a)	(34)	(326)
Despesas com auditoria	(16)	(12)
Taxa de fiscalização CVM	(5)	(20)
Taxa de custódia	-	(1)
Despesa com consultoria jurídica	-	(23)
Despesas de impostos	-	(7)
Demandas judiciais	-	-
Despesas cartorárias	-	(1)
Outras despesas operacionais	(30.103)	(5)
Resultado líquido do exercício	(21.663)	(4.955)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	83.238	42.455	125.693
Emissão de cotas (Nota 13.a)	24.330	-	24.330
Amortização de cotas (Nota 13.b)	(550)	-	(550)
Distribuição de dividendos (Nota 14)	-	(2.000)	(2.000)
Resultado líquido do exercício	-	(4.955)	(4.955)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	107.018	35.500	142.518
Emissão de cotas (Nota 13.a)	25.686	-	25.686
Amortização de cotas (Nota 13.b)	(2.150)	-	(2.150)
Resultado líquido do exercício	-	(21.663)	(21.663)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	130.554	13.837	144.391

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	<u>(21.663)</u>	<u>(4.955)</u>
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo	(8.170)	1.314
Resultado com ações de companhias fechadas	-	510
Rendimentos de cotas de fundos de investimento	(11)	(43)
Taxa de administração não liquidada	40	24
Taxa de gestão não liquidada	13	-
(=) Resultado ajustado	(29.791)	(3.150)
Variação de ativos e obrigações		
Propriedades para investimento	9.932	906
Cotas de fundos de investimento	128	(362)
Ações de companhias fechadas	-	9.500
Outros valores a receber	8.024	(18.524)
Despesas antecipadas	18	(11)
Outros valores a pagar	<u>(11.855)</u>	<u>(10.175)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	(23.544)	(21.816)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas	25.686	24.330
Cotas amortizadas	(2.150)	(550)
Distribuição de dividendos	<u>-</u>	<u>(2.000)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento	23.536	21.780
Variação de caixa e equivalentes de caixa	<u>(8)</u>	<u>(36)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8	44
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>-</u>	<u>8</u>
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	<u>(8)</u>	<u>(36)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Abel 33 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ilimitada** ("Fundo") foi constituído em 23 de setembro de 2020 e iniciou suas atividades em 04 de outubro de 2020 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Resolução 175 Normativo III e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo descrito no Fundo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente qualificados, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade ilimitada, inexistindo restrição de responsabilidade vinculada ao valor das cotas subscritas, nos termos do parágrafo único, do artigo 18, da Resolução CVM nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

Em 24 de setembro de 2025 e retificada em 13 outubro de 2025, através da ata da assembleia geral de cotistas foi aprovado a substituição da administradora da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., no fechamento do dia 01 de outubro de 2025, com início na nova administradora na abertura do dia 02 de outubro de 2025.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 23 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) 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 do resultado: essa categoria 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.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Reconhecimento de ganhos”.

f) Investimentos

Ações de companhias fechadas

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Ajuste ao valor justo

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

g) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações por securitização de recebíveis”.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

h) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui saldo em caixa equivalentes de caixa(em 31 de dezembro de 2025 possui o valor de R\$8 , e está representado por depósitos bancários a vista).

5. Títulos e valores mobiliários**a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Descrição	31/12/2025		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	214	288	
Renda fixa			
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	214	288	Sem vencimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o valor de R\$405 representado por cotas de fundos investimentos em renda fixa.

- a) O **ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receitas com cotas de fundos de investimento de renda fixa no montante de R\$ 11 (R\$ 215 em 2024), registrado na rubrica “Cotas de fundos de investimento - Reconhecimento de ganhos”.

6. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 as propriedades para investimentos adquiridos pelo Fundo estão assim representadas:

Imóveis		31/12/2024	Venda	Ajustes	31/12/2025
Fazenda Serviplan	(i)	34.509	(34.509)	-	-
Vila Serra Grande 5	(ii)	29.500	-	13.100	42.600
Fazenda Lago Azul	(iii)	29.409	-	11.703	41.112
Polo Empresarial	(iv)	14.356	-	501	14.857
Alpha Mall - Alphaville - nº 6 - Quadra B4	(v)	9.500	-	1.524	11.024
Alpha Mall - Alphaville - Sala 48	(vi)	7.041	-	1.333	8.374
Sítio Piracanga I	(vii)	6.519	-	4.663	11.182
Avenida das Acácias	(viii)	5.500	-	677	6.177
Sítio Piracanga II	(ix)	4.600	-	(2.494)	2.106
Recanto dos Buritis	(x)	1.980	-	310	2.290
Jardins França - Lote 6	(xi)	1.270	-	267	1.537
Jardins França - Lote 7	(xii)	1.210	-	256	1.466
Alpha Mall - Alphaville - Unidade nº 39	(xiii)	1.200	-	907	2.107
Total		146.594	(34.509)	32.747	144.832

Em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimentos adquiridos pelo Fundo estão assim representadas:

Imóveis		31/12/2023	Aquisições	Custos	Venda	31/12/2024
Fazenda Serviplan	(i)	34.509	-	-	-	34.509
Vila Serra Grande 5	(ii)	29.500	-	-	-	29.500
Fazenda Lago Azul	(iii)	28.500	-	909	-	29.409
Polo Empresarial	(iv)	14.004	-	352	-	14.356
Alpha Mall - Alphaville - nº 6 - Quadra B4	(v)	9.500	-	-	-	9.500
Alpha Mall - Alphaville - Sala 48	(vi)	7.041	-	-	-	7.041
Sítio Piracanga I	(vii)	5.510	1.000	9	-	6.519
Avenida das Acácias	(viii)	5.500	-	-	-	5.500
Sítio Piracanga II	(ix)	4.600	-	-	-	4.600
Recanto dos Buritis	(x)	1.980	-	-	-	1.980
Jardins França - Lote 6	(xi)	1.268	-	2	-	1.270
Jardins França - Lote 7	(xii)	1.210	-	-	-	1.210
Alpha Mall - Alphaville - Unidade nº 39	(xiii)	1.200	-	-	-	1.200
Jardim Genebra - Lote 11	(xiv)	1.152	-	-	(1.152)	-
Jardim Genebra - Lote 34	(xv)	1.152	-	-	(1.152)	-
Jardim Genebra - Lote 12	(xvi)	1.094	-	-	(1.094)	-
Jardim Genebra - Lote 33	(xvii)	1.094	-	-	(1.094)	-
Total		148.814	1.000	1.272	(4.492)	146.594

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Fazenda Serviplan

O imóvel objeto denominado Fazenda Serviplan, consiste em uma área total de 9.719 dois hectares, ou seja, 2.008 alqueires goianos. Sendo 6.719 há 1.432 m² (seis mil, setecentos e dezenove hectares e um mil quatrocentos e trinta e dois metros quadrados) referentes da matrícula 3.309 e 3.000 há (três mil hectares) referentes a matrícula 3.310, situado na cidade de Cocalinho, Estado do Mato Grosso, devidamente matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa, Estado do Mato Grosso, sob o nº 3.309 e 3.310, CCIR nº 901.024.014.273.

O Fundo em conjunto com o fundo Radoma 16 Fundo de Investimento Imobiliário ("Radoma 16 FII"), na proporção de 50% entre as partes, no imóvel descrito acima, pagam ao cedente, o valor total de R\$ 2.250, a ser pago até 31 de dezembro de 2021 em uma única parcela;

São ainda responsáveis pelo pagamento do saldo do contrato que perfaz um montante correspondente a R\$ 10.750 a serem pagos diretamente ao vendedor.

Em 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o método comparativo.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023 em R\$ 69.017.

A participação do Fundo no referido imóvel é de 50%, o que representa em 31 de dezembro de 2024, o valor justo de R\$ 34.509.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, por meio do contrato de compra e venda, o Fundo vendeu o imóvel Empreendimento Fazenda Serviplan.

(ii) Vila Serra Grande 5

O imóvel objeto denominado Vila Serra Grande 5, consiste em uma gleba de terra com área de 2,00 ha (dois hectares), 31,00 a (trinta e um ares) e 96,00ca (noventa e seis centiares), confrontando-se com o imóvel Vila Serra Grande 4, com o terreno de Marinha, com o imóvel Vila Serra Grande 6 e margeando a estrada vicinal com o imóvel Vila Serra Grande 17, localizada no município de Uruçuca, Estado da Bahia.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 8.350 que deverá ser pago da seguinte forma:

- a) Parcela no valor de R\$ 5.000 no prazo de até 10 (dez) dias da assinatura deste instrumento, desde que apresentada a documentação mencionada na cláusula quarta,

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

por meio de transferência bancária em conta corrente, de titularidade do Vendedor mencionado no contrato;

- b) Saldo de R\$ 3.350 no ato da lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda e cessão de direitos, agendada para ocorrer até o dia 10/03/2021, por meio de transferência bancária em conta corrente, de titularidade do Vendedor mencionado no contrato.

Para efeitos da escritura de venda e compra, as Partes atribuem ao imóvel o valor de R\$ 8.300 e aos direitos de ocupação do terreno de marinha o valor de R\$50.

Em 2025 e 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 29.500.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 42.600.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$42.600 (R\$ 29.500).

(iii) Fazenda Lago Azul

Imóvel identificado por: Imóvel rural, denominado "FAZENDA LAGO AZUL", gleba 01, localizado na zona rural do município de Nova Crixás-GO, com área de 1.120,5684 há (mil, cento e vinte hectares, cinquenta e seis ares e quatro centiares), georreferenciada, conforme descrição, limites e confrontações constantes na matrícula nº 7.246 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Crixás-GO.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 28.500, pagos da seguinte forma:

- a) A partir da assinatura do Instrumento, o comprador adiantará o valor de até R\$ 1.000, para quitação das hipotecas;
- b) R\$10.000, a serem pagos em até 30 dias, podendo ser renovado uma única vez caso as baixas das hipotecas ainda não se concretizem;

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- c) R\$ 7.750, a serem pagos no prazo de 12 meses, e acrescidos de juros de 0,66% a.m.;
- d) R\$ 7.750, a serem pagos no prazo de 24 meses, e acrescidos de juros de 0,66% a.m.;
- e) R\$ 3.000, a serem pagos no prazo de 36 meses, e acrescidos de juros de 0,66% a.m.;

Em 2025, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 41.112.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel está registrado pelo valor de custo de R\$ 29.409.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$41.112.

(iv) Polo Empresarial

Imóvel identificado por: Lote Um (01) da quadra onze (11), situado no loteamento "POLO EMPRESARIAL GOIÁS- ETAPA VII, com a área de 13.064,30 metros quadrados, de frente para a Rua 12, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1 de Notas da cidade Aparecida de Goiânia - GO, comarca de igual nome, sob a matrícula número 267.200.

Fundo em conjunto com o Radoma 16 Fundo de Investimento Imobiliário (“Radoma 16 FII”) na proporção de 50% entre as partes, no imóvel descrito acima, pagam ao cedente, o valor total de R\$ 28.000, a ser pago da seguinte forma:

- a) O valor de R\$ 20.000, a ser pago na assinatura do contrato como forma de entrada; sendo o valor de R\$ 10.000 a ser pago pela promitente compradora RADOMA 16 FII e o valor de R\$ 10.000 a ser pago pela promitente compradora ABEL 33 FII através de transferência eletrônica diretamente na conta da vendedora ou de titularidade diversa que ela indicar como anuente.
- b) O saldo devedor de R\$ 8.000 a ser pago em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da assinatura do contrato, sendo o valor de R\$ 4.000 a ser pago pela promitente compradora RADOMA 16 FII e o valor de R\$ 4.000 a ser pago pela promitente compradora ABEL 33 FII através de transferência eletrônica diretamente na conta da vendedora ou de titularidade diversa que ela indicar como anuente.

Em 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o método comparativo.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 28.000.

Considerando a avaliação elaborada das propriedades para investimentos realizado pela empresa avaliadora em novembro de 2023, sendo que a participação do Fundo no imóvel é de 50%, o que representa em 31 de dezembro de 2023 de o valor justo da propriedade para investimento de R\$ 14.004.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor da propriedade para investimento de R\$ 14.857 (R\$ 1.435 em 2024).

(v) Alpha Mall - Alphaville - nº4, Quadra B4

Imóvel identificado por: Um lote de terras de n.º 5, da quadra "B-4" (ZPR-BD), sito à Rua Campinaçú, no Loteamento (Reloteamento) Alphaville Flamboyant, com a área total de 796,57 metros quadrados, medindo 15,43 metros de frente para a Rua Campinaçú; 15,92 metros mais 21,68 metros pela linha de fundos, dividindo com os lotes 03 e 04; 26,97 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 06; 17,82 metros pelo lado esquerdo, dividindo com a Rua Rio Quente; 11,14 metros pela linha de chanfrado. Designação cadastral n. 232.106.0015.0008. Imóvel objeto da matrícula no 68.063, de ordem do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula terceira é de R\$8.400, pagos da seguinte forma:

- a) R\$ 3.400 pagos neste ato por transferência bancária para a outorgante vendedora, cujo valor declara e confessa já haver recebido, concedendo quitação à outorgada compradora.
- b) R\$ 5.000 serão pagos em duas parcelas mensais, iguais e irrevogáveis, no valor de R\$ 2.500 cada uma, vencendo a primeira no dia 29 de outubro de 2023 e a segunda vencível no dia 29 de novembro de 2023.

Em 2025 e 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 9.500.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 11.024.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$11.024 (R\$ 9.500 em 2024).

(vi) Alpha Mall - Alphaville - Sala 48

Imóvel identificado por: Fração ideal de 4,6112% do lote de terras nº1 da quadra A4, terreno do Alpha Mall — Alphaville, contíguo a área da sala comercial 48, então intitulada capela, com área total de 9.876.24 metros quadrados, divididos em frente confrontando com Avenida Alphaville Flamboyant; lado direito e lado esquerdo, com a rua Araguapaz. Devidamente matriculado sob o número de ordem 50.211, conforme certidão de inteiro teor e certidão de ônus integrantes deste instrumento.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula terceira é de R\$ 5.800, pagos da seguinte forma:

- a) R\$ 2.900, a título de sinal e princípio de pagamento ("Sinal"), pagos à Compromissária Vendedora na data da assinatura do presente instrumento.
- b) R\$ 2.900, a serem pagos à COMPROMISSÁRIA VENDEDORA em até 12 (doze) meses a partir da data do efetivo sinal, corrigidos pela variação do IGPM/FGV até data do pagamento.

Em 2025 e 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 6.034.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 2.107.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$ 8.374 (R\$ 7.041 em 2024).

(vii) Sítio Piracanga I

Um imóvel rural em formato regular denominado Sítio Piracanga I – gleba 01 e 02, localizado à zona do Pontal, no município de Itacaré-BA, medindo 06ha 94^a 98ca (seis hectares, noventa e quatro ares e noventa e oito centiares), perímetro 1.410,21m, tendo uma área alodial de 05ha 80^a 71ca, perímetro 1.203,05; confrontantes ao Norte Sítio Piracanga I – Gleba 02 – A; ao leste com Oceano Atlântico (área da marinha/SPU 1); ao Sul com Maria Albertina Ferraz Silva e ao Oeste com área de marinha (SPU 2); NIRF nº 9.502.054-3, Código do Imóvel Rural INCRA nº 951.110.740.543-4 e CCIR 44315585228 gerado em 2022.

O preço certo e ajustado em comum acordo pela gleba 01 entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 840.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo adquiriu os demais 44% do referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.500, a serem pagos da seguinte forma:

- a) R\$ 1.000 em 22 de novembro de 2023; e
- b) R\$ 500. em 24 de janeiro de 2024;

Em 2025 e 2024, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5^a Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 5.500.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$ 11.182 (R\$6.519, em 2024).

(viii) Avenida das Acácias

O imóvel objeto denominado Avenida das Acácias, consiste em um loteamento de terra, em Barreira Branca do Araguaia, designado por Chácara n. 22 da Quadra 01, com área de 7.027,06m², devidamente matriculado no Cartório 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aruanã, Estado de Goiás, GO, sob número 1.349.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 5.000 que deverá

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ser pago da seguinte forma:

- a) R\$3.500, a título de sinal e princípio de pagamento ("Sinal"), pagos à vendedora na data da assinatura do contrato; e
- b) 2 parcelas R\$ 750 (setecentos e cinquenta mil reais), a serem pagos à vendedora até o dia 30 de junho de 2023, corrigidos pela variação do IPCA até data do pagamento;

Em 2025 e 2024, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 5.500.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 6.177.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$ 6.177(R\$ 5.500).

(ix) Sítio Piracanga II

Imóvel identificado por: Um imóvel rural em formato irregular denominado SÍTIO PIRACANGA I – GLEBA 02, localizado na zona do Pontal, município de Itacaré/BA, medindo a área total 31ha 19a 53ca, perímetro 6.571,43m, subdividida em 2 partes a partir da área acrescida de marinha a saber: Gleba 02 – A tendo uma área alodial de 0ha 87a 06ca, perímetro 972,25m; e ainda a Gleba 02 – B tendo uma área alodial de 28ha 95a 65ca, perímetro 5.202,95; confrontando-se ao norte com Carlos Eduardo Ferraz Silva; a leste com oceano atlântico (SPU 3) Sul com Maria Albertina Ferraz Silva e a oeste com área Rio Piracanga; cortando a propriedade no setor leste sentido sul/norte faixa de servidão e no oeste também sentido Norte/sul outra faixa de servidão; Tudo conforme planta e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro Denildo de Oliveira Moreno, CREA/BA 28.663/D datados de abril de 2022 e respectiva ART quitada n. BA 20220095413; Área remanescente da área maior denominada Sítio Piracanga I nesta data; NIRF n. 9.502.054-3, código do imóvel Rural INCRA n. 951.110.740.543-4 e CCIR 44315585228 gerado em 2022; sendo que a mesma fazia parte da área titulada da Fazenda Pontal. Matrícula n. 7.006 Cartório de Registros Carmem M C Barros Registro de Imóveis e Hipotecas de Itacaré/BA.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula terceira é de R\$ 1.200, pagos da seguinte forma:

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- a) R\$ 1.000, a título de sinal e princípio de pagamento ("Sinal"), pagos ao compromissário vendedor na data da assinatura do presente instrumento.
- b) R\$ 200 a serem pagos ao compromissário vendedor no ato da lavratura da escritura pública de venda e compra que ocorrerá em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento.

Em 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 4.600.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$ 2.106 (R\$ 4.600 em 2024).

(x) Recanto dos Buritis

O imóvel objeto denominado Recanto dos Buritis, consiste nos loteamentos nº 8, 9 e 10, situado na Avenida Santa Bárbara, Município de Goiânia, Estado de Goiás, com área total de 300,00 m2 cada loteamento, devidamente matriculados no Cartório de Registro de Imóveis, sob números 107.298 (lot.8), 107.300 (lot.9) e 107.021 (lot.10).

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 1.080.

Em 2025 e 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.980.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 2.290.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$ 2.290 (R\$ 1.980 em 2024).

(xi) Jardins França - Lote 6

Imóvel identificado por: Lote de terras de n. 6, da quadra 33 (comercial) situado à Rua Ana Jungmann, no loteamento (parcelamento) denominado JARDINS FRANÇA, Goiânia-GO, com a área total de 362,45m², medindo: de frente para a Rua Ana Jungmann; 14,06m de fundo, confrontando com o lote 03; 24,39m pelo lado direito, confrontando com o lote 07; 25,55m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 05, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição desta Capital, matriculado sob o número de ordem n. 56.070.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula terceira é de R\$ 339.

Em 2025 e 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.268.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 1.537.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$ 1.537 (R\$ 1.270, em 2024).

(xii) Jardins França - Lote 7

Imóvel identificado por: Lote de terras de nº 07, da Quadra 33 (Comercial), Rua Ana Jungmann, com a área de 345,74m², medindo: frente 15,00m confrontando com Rua Ana Jungmann; fundo 14,06m confrontando com o lote 02; lado direito 23,27m confrontando com o lote 08; lado esquerdo 24,39m confrontando com o lote 06. Imóvel em construção registrado

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

sob a matrícula geral de nº 56.070, junto ao Cartório do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia-GO.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula terceira é de R\$ 1.025, pagos da seguinte forma:

- a) O valor de R\$ 680 a ser pago diretamente ao compromissário cedente vendedor.
- b) O valor de R\$ 345 decorrente das parcelas vincendas do financiamento do imóvel, (saldo devedor do imóvel junto a construtora) a ser pago através de boleto bancário para quitação de financiamento pelos compromitentes cessionários.

Em 2025 e 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.210.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 1.466.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$ 1.466 (R\$ 1.210 em 2024).

(xiii) Alpha Mall – Alphaville - Unidade nº 39

Imóvel identificado por: fração ideal de 1,9250% do lote de terras de nº 01, da quadra "A4", sito à Avenida Alphaville Flamboyant, Lote Empresarial, no Loteamento (Reloteamento) Alphaville Flamboyant, nesta Capital, com a área total de 9.876,24m², medindo 123,23 metros + 47,20 metros de frente confrontando com Avenida Alphaville Flamboyant; 176,63 metros de fundo com a rua Araguapaz; 31,63 metros pelo lado direito, confrontando com a rua Araguapaz; 20,08 metros pelo lado esquerdo, com a rua Araguapaz; e, 6,70 metros + 8,43 metros de chanfrado (D); a qual corresponderá a Unidade de nº 39, do Condomínio horizontal com a denominação de "alpha mall Alphaville".

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 600.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 2025 e 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do cálculo de inferência estatística este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.200.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de dezembro de 2025, em R\$ 2.107.

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está registrado pelo valor justo de R\$2.107 (R\$ 1.200 em 2024).

(xiv) Jardim Genebra – lote 11

Uma área de terras localizada em Brasília-DF, matriculada no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o nº 155.412.

Quadra residencial nº 07 Unidade autônoma nº 11. Área de uso privativo total: 720,00 m² Área de uso comum total: 363,06 m². Fração ideal: 0,214 % do lote.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 747.

Em 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o método comparativo. De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.152.

Em 1º de novembro de 2024, o Fundo assinou o Termo de Acordo de Recompra de Imóvel, o vendeu o imóvel pelo preço ajustado de R\$ 873, a ser pago em 01 (uma) parcela sinal, fixa e irrevogável, no valor de R\$ 49, com vencimento em 15/11/2024 e 12 (doze) parcelas, parcelas mensais, fixas e irrevogáveis, no valor de R\$ 69 cada, sendo a primeira com vencimento em 15/12/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(xv) Jardim Genebra – lote 34

Uma área de terras localizada em Brasília-DF, matriculada no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o nº 155.412.

Quadra residencial nº 07 Unidade autônoma nº 34 Área de uso privativo total: 720,00 m² Área de uso comum total: 363,06 m² Fração ideal: 0,214 % do lote.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 747.

Em 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o método comparativo.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.152.

Em 1º de novembro de 2024, o Fundo assinou o Termo de Acordo de Recompra de Imóvel, o vendeu o imóvel pelo preço ajustado de R\$ 873, a ser pago em 01 (uma) parcela sinal, fixa e irrevogável, no valor de R\$ 49, com vencimento em 15/11/2024 e 12 (doze) parcelas, parcelas mensais, fixas e irrevogáveis, no valor de R\$ 69 cada, sendo a primeira com vencimento em 15/12/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

(xvi) Jardim Genebra – lote 12

Uma área de terras localizada em Brasília-DF, matriculada no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o nº 155.412.

Quadra residencial nº 07 Unidade autônoma nº 12 Área de uso privativo total: 684,00 m² Área de uso comum total: 344,91 m² Fração ideal: 0,203 % do lote.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 611.

Em 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o método comparativo.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.094.

Em 1º de novembro de 2024, o Fundo assinou o Termo de Acordo de Recompra de Imóvel, o vendeu o imóvel pelo preço ajustado de R\$ 714, a ser pago em 01 (uma) parcela sinal, fixa e irrevogável, no valor de R\$ 40, com vencimento em 15/11/2024 e 12 (doze) parcelas,

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

parcelas mensais, fixas e irrealizáveis, no valor de R\$ 56 cada, sendo a primeira com vencimento em 15/12/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

(xvii) Jardim Genebra – lote 33

Uma área de terras localizada em Brasília-DF, matriculada no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o nº 155.412.

Quadra residencial nº 07 Unidade autônoma nº 33. Área de uso privativo total: 684,00 m². Área de uso comum total: 344,91 m². Fração ideal: 0,203 % do lote.

O preço certo e ajustado em comum acordo entre as partes para a compra e venda do imóvel e cessão de direitos de ocupação descritos na cláusula primeira é de R\$ 611.

Em 2023, o imóvel foi avaliado pela avaliadora independente Regina Celi Carvalhaes de Andrade, corretora imobiliária, devidamente registrada no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 5ª Região sob o nº 29.091.

Para avaliação do valor justo do imóvel foi utilizado o método comparativo.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de novembro de 2023, em R\$ 1.094.

Em 1º de novembro de 2024, o Fundo assinou o Termo de Acordo de Recompra de Imóvel, o vendeu o imóvel pelo preço ajustado de R\$ 714, a ser pago em 01 (uma) parcela sinal, fixa e irrealizável, no valor de R\$ 40, com vencimento em 15/11/2024 e 12 (doze) parcelas, parcelas mensais, fixas e irrealizáveis, no valor de R\$ 56 cada, sendo a primeira com vencimento em 15/12/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

7. Valores a receber na venda de ações

Em 14 de agosto de 2024, o Fundo vendeu a totalidade das Ações que detém na PRV Participações e Empreendimentos S.A., correspondente a 20.000.100 (vinte milhões e cem) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, pelo valor de R\$ 19.500, a ser pago da seguinte forma: (i) Sinal de R\$ 1.950, a ser pago na data de assinatura do presente Contrato, diretamente na conta bancária indicada pela Vendedora, abaixo; e (ii) Saldo Remanescente em 10 (dez) parcelas fixas e trimestrais de R\$ 1.755, com primeiro pagamento programado para 30 (trinta) dias corridos ao pagamento do Sinal.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de outros valores a receber é de R\$10.500 (R\$ 18.524 em 2024)

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui registrado na rubrica “Obrigações por aquisição de imóveis”, o montante de R\$ 11.150, representados por saldo devedor decorrentes da aquisição de imóveis, bem como juros e atualizações das parcelas (R\$ 18.900 em 2024).

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Risco de o Fundo não colocar a totalidade das cotas objeto da 1ª emissão: Conforme disposto no regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não entrar em funcionamento, caso não seja subscrita a totalidade das cotas objeto da 1ª emissão ou caso a CVM não autorize seu funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o custodiante e o administrador deverão, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver. Em se tratando da 1ª emissão de cotas do Fundo, o administrador procederá à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.

Risco de baixa liquidez das cotas do Fundo: As cotas de FII possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgate das cotas não é admitido.

Risco de concentração de titularidade de cotas do Fundo: Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas.

Risco relativo às novas emissões de cotas: Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os cotistas deverão acompanhar as novas emissões de cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

Risco de desapropriação: O Fundo investirá seus recursos preponderantemente no empreendimento, que está sujeito a riscos de desapropriação de iniciativa do poder público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado pelo empreendimento e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.

Risco imobiliário: É a desvalorização do empreendimento, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do empreendimento limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do empreendimento em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de não superação das condições jurídicas e comerciais relacionadas à compra do empreendimento pelo Fundo: A compra do empreendimento pelo Fundo está condicionada à superação de uma série de condições jurídicas e comerciais. Caso essas condições não sejam cumulativamente atendidas no prazo acordado entre o vendedor do empreendimento e o Fundo, operar-se-á, de pleno direito, a resolução do instrumento por meio do qual foi acordada entre ambos a venda e compra do imóvel, sem que seja imputada qualquer multa ou penalidade ou devida qualquer indenização recíproca. Nesse sentido, caso não seja atendida a totalidade dessas condições no prazo estipulado, o Fundo não poderá adquirir o empreendimento, o que poderá acarretar a sua liquidação pelo administrador. As principais condições jurídicas relacionadas à compra do empreendimento são: (i) análise pelo Fundo da documentação relativa ao empreendimento, ao vendedor e aos sucessivos proprietários do empreendimento nos últimos 10 (dez) anos, que confirme a viabilidade jurídica da aquisição do empreendimento pelo Fundo, bem como que a auditoria seja considerada satisfatória pelo Fundo, a seu exclusivo critério; (ii) apresentação, pelo vendedor do empreendimento ao Fundo, dos documentos necessários à conclusão da auditoria sobre o empreendimento, vendedor e antigos proprietários; (iii) constituição ao Fundo de um instrumento particular de outorga e prestação da garantia de rentabilidade mínima; (iv) averbação junto às matrículas do empreendimento de termo de quitação e cancelamento da hipoteca que onera o imóvel do empreendimento; e (v) obtenção de autorização de registro de funcionamento do Fundo pela CVM, após comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo em valor suficiente para a aquisição do empreendimento, observados os prazos de distribuição das cotas do Fundo.

Risco de inexistência de rendimento enquanto não cumpridas as condições para compra do empreendimento pelo Fundo: Os investidores que decidirem participar da oferta pública de distribuição das cotas do Fundo deverão, observadas as condições da oferta, subscrever cotas e realizar a integralização quando forem comunicados, pela instituição participante da oferta com a qual tenham celebrado Boletim de subscrição, sobre a quantidade de cotas que forem a eles alocadas. Não obstante, a compra do empreendimento pelo Fundo está condicionada a uma série de condições jurídicas e comerciais, estabelecidas entre o Fundo e o vendedor do empreendimento, sendo que, até que ocorra a superação cumulativa de referidas condições, o Fundo não poderá auferir qualquer rendimento decorrente da

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

exploração do empreendimento ou do pagamento da rentabilidade mínima pela garantidora. Nesse sentido, os cotistas do Fundo não receberão qualquer rendimento do Fundo referente ao período necessário para cumprimento das condições para compra do empreendimento.

Riscos do não pagamento da rentabilidade mínima: Em que pese o comprometimento da garantidora assumido com o Fundo a respeito do pagamento da rentabilidade mínima do empreendimento ao Fundo, pelo período de 3 (três) anos contados da aquisição do empreendimento pelo Fundo, os cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da garantidora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, os investidores deverão levar em consideração que, apesar da mencionada obrigação de a empresa garantidora estar prevista em instrumento devidamente formalizado com o Fundo, inclusive com a possibilidade de aplicação de multa e juros, tudo calculado *pro rata die* desde o vencimento e até o efetivo pagamento, em função do não pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista ou decorrente do instrumento, existe a possibilidade de a garantidora não honrar o cumprimento das referidas obrigações em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência, com a conseqüente decretação de sua falência, o que acarretaria na redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos cotistas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado o empreendimento: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado do empreendimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo ao empreendimento: o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa o empreendimento poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo: Tendo em vista que o Empreendimento está em fase de comercialização, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto às receitas de locação das unidades autônomas do empreendimento:

O não pagamento de aluguéis pelos futuros inquilinos ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância no empreendimento implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos futuros inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Colliers International do Brasil S/C Ltda. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. Adicionalmente, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do cotista, caso nas unidades autônomas do empreendimento (i) não haja substituição imediata ou nova locação a novos inquilinos, quando do encerramento dos contratos de locação; (ii) ocorram locações a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade; ou, (iii) por algum motivo, não haja locações.

Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do empreendimento, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do empreendimento. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento, 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.

Risco de contingências ambientais: Eventuais contingências ambientais no empreendimento podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas cotas.

Risco inerente à propriedade do empreendimento: O empreendimento que irá compor o patrimônio do Fundo poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário do empreendimento, 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 do empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco de pagamento das cotas do Fundo em ativos: Conforme previsto no regulamento e no prospecto definitivo, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade de o produto da liquidação ser dado em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos FII seja isenta de tributação, desde que os FII (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos adicionais.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 baixa liquidez dos investimentos do Fundo: A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a assembleia geral de cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo adquirirá preponderantemente o empreendimento, o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes ao empreendimento.

Risco de crédito: As obrigações decorrentes dos ativos de liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Este Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, 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 diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá 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 ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Inexistência de rendimento predeterminado: O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus cotistas.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá da exploração comercial do empreendimento objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

locatários das unidades autônomas do empreendimento, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade das referidas unidades do empreendimento.

Risco decorrente da precificação dos ativos: O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento e este prospecto definitivo. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos ativos de liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados ao empreendimento podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do empreendimento integrante de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados ao empreendimento. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados: Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos imobiliários, notadamente o empreendimento, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas.

O empreendimento poderá ser objeto de seguro, contratado pelo(s) locatário(s) com relação à(s) unidade(s) autônoma(s) do empreendimento, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os ativos imobiliários do Fundo contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que o(s) locatário(s) contratará(ão) e manterá(ao) contratada(s) apólice(s) de seguro(s) para a(s) unidade(s) autônoma(s) do empreendimento e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger o empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Intervenção ou liquidação do custodiante: O Fundo terá conta corrente no custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

Alteração do regulamento: O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo: O regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela assembleia geral de cotistas. Assim, dependendo do número de cotas detidas, poderá existir cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da assembleia geral de cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Quórum de aprovação qualificado: Nas assembleias gerais de cotistas, as deliberações relativas a algumas matérias, previstas no Artigo 55 do Regulamento, dependerão de aprovação de cotistas que representem, no mínimo, a maioria das cotas emitidas, e que pertençam a cotistas aptos a votar na assembleia geral de cotistas. Neste sentido, as matérias de competências da assembleia geral de cotistas cuja deliberação dependam de quórum qualificado, poderão não ser aprovadas caso não estejam presentes na reunião quantidade suficiente de cotistas, acarretando eventuais prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos cotistas.

Risco do Fundo não ser constituído: O Fundo será liquidado caso a totalidade das cotas da oferta não seja distribuída até o final do período de distribuição.

Outros riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e/ou gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

10. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio do Fundo, conferindo direitos e obrigações aos cotistas, conforme previstos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 64.176,754683 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 2.122,593886, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 144.391.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 54.185,062985 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 2.630,201196, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 142.518.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no foram a seguinte:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	2.122,593886	(18,03%)	145.712
Exercício findo em 31/12/2024	2.630,201196	(3,30%)	141.257

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

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**13. Emissões, amortizações e resgates de cotas****a) Emissões e integralizações de cotas**

O patrimônio inicial mínimo para funcionamento do Fundo é de R\$ 80.000. No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas 8.000 (oito mil) cotas da primeira oferta, pelo valor de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando uma emissão de até R\$ 80.000.. As cotas da Primeira Oferta serão objeto de dispensa de registro, nos termos do art. 8º da Resolução 160.

Após a primeira oferta, a emissão de novas cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do regulamento. As novas cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes. O valor de emissão das novas cotas será aprovado pela Assembleia especial de cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas cotas, sujeito, ainda, ao disposto no regulamento.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento da política de investimento do Fundo, a gestora, a seu exclusivo critério, poderá realizar emissões de novas cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que dentro do limite do capital autorizado.

Na hipótese de emissão de novas cotas dentro do limite do capital autorizado, o preço de emissão das novas cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela gestora

As cotas deverão ser (i) integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; (ii) ativos não líquidos também serão admitidos.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 houve emissão de 9.991,691699 cotas no montante de R\$ 25.686.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 houve emissão de 8.783,449026 cotas no montante de R\$ 24.330

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou de liquidação antecipada da classe, observados os procedimentos definidos no regulamento do Fundo. A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela assembleia de cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no valor de

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

R\$2.150 (R\$550 em 2024).

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as cotas devidamente integralizadas pelos cotistas, em conformidade com os boletins de subscrição, sendo vedada a negociação das cotas subscritas, mas não integralizadas.

14. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

No exercício findo em 2024, houve distribuição de resultados no montante de R\$ 2.000

15. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Giaa Investimentos Gestora de Recursos Ltda
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração será devida pelo Fundo à administradora o valor equivalente ao valor fixo mensal de R\$ 12 sendo que o cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 dias úteis.

Pelos serviços de gestão será devida pelo Fundo à Gestora o valor equivalente ao valor fixo mensal de R\$ 13, acrescido do percentual equivalente a 0,004% ao mês sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo que o cálculo da taxa de gestão levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 dias úteis

Pelos serviços de custódia será devida pelo Fundo ao custodiante o valor equivalente ao valor fixo mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sendo que o cálculo da taxa de máxima de custódia levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 dias úteis.

O valor da taxa máxima será atualizado anualmente, considerando a variação positiva do índice de preços ao consumidor, que é medido mês a mês pelo IBGE IPCA.

Não serão cobradas dos cotistas do Fundo quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 34 e R\$ 43, (R\$ 326 e R\$ 1), respectivamente.

b) Encargos debitado do Fundo

Os encargos debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

Despesas	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Despesa com consultoria	(74)	(0,05%)	-	(0,00%)
Taxa de administração	(34)	(0,02%)	(326)	(0,23%)
Taxa de gestão	(43)	(0,03%)	(1)	(0,00%)
Despesas com auditoria	(16)	(0,01%)	(12)	(0,01%)
Taxa de custódia	-	-	(1)	(0,00%)
Despesa com consultoria jurídica	-	-	(23)	(0,02%)
Taxa de fiscalização CVM	(5)	-	(20)	(0,01%)
Despesas de impostos	-	-	(7)	(0,00%)
Demandas judiciais	-	-	-	(0,00%)
Despesas cartorárias	-	-	(1)	(0,00%)
Outras despesas operacionais	(260)	(0,18%)	(5)	(0,00%)
Total	(432)	(0,29%)	(396)	(0,27%)

O patrimônio líquido médio para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 145.712 (R\$ 141.257 em 2024).

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

20. Legislação Tributária

a) Tributação do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

21. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 16 o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo.

22. Alterações estatutárias

Em 27 de outubro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a alteração da denominação social do Fundo, retirando o sufixo “Responsabilidade Ilimitada”, a qual passará a ser “Abel 33 Fundo de Investimento Imobiliário”, visto não haver necessidade regulatória de referido sufixo
- ✓ a inclusão no regulamento do Fundo (“Regulamento”) da consultora imobiliária Viroto Serviços Especializados Ltda., a qual presta os serviços de consultoria imobiliária ao Fundo desde 02 de janeiro de 2022, conforme contrato de prestação de serviços celebrado entre a Consultora Imobiliária e o Fundo, declarando, ainda, os presentes que estão de acordo com referida contratação desde referida data;
- ✓ a alteração do Regulamento do Fundo, bem como do anexo descritivo da classe única de cotas (“Anexo” e “Classe”), em linha com o disposto no contrato celebrado entre a Consultora Imobiliária e o Fundo, visando: (a) fazer constar a remuneração acordada com a Consultora Imobiliária no respectivo contrato de consultoria celebrado, sendo a remuneração equivalente ao valor fixo de R\$ 15 mensais; e (b) prever as demais alterações redacionais necessárias no regulamento para tanto
- ✓ a alteração do capítulo VII do Anexo, o qual descreve as taxas de remuneração dos prestadores de serviço do Fundo, tais como, Administradora, Gestora, Consultora Imobiliária, distribuidora e custodiante do Fundo, que passará a vigor da seguinte maneira; e
- ✓ a consolidação do regulamento do Fundo, conforme minuta anexa a este instrumento, contemplando todas as disposições acima aprovadas, bem como as demais alterações redacionais necessárias.

Em 13 de outubro de 2025, por meio da ata de rratificação da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação da retificação da deliberação “1” da Ata de Assembleia, passando à vigor com a seguinte redação:os cotistas aprovaram a substituição da atual administradora, custodiante, controladora, escrituradora, distribuidora do fundo pela nova

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

administradora estabelecendo-se para fins de auditoria a data de fechamento das cotas no dia 01 de outubro de 2025, e data de abertura na nova administradora no dia 02 de outubro de 2025, o qual, por meio de seus representantes legais ao final assinados, declarou aceitar desempenhar as funções de administrador fiduciário do Fundo, de acordo com as premissas contidas na presente ata a seguir e na legislação vigente.”; e a ratificação das demais deliberações tomadas na ata de assembleia.

Em 24 de setembro de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ os cotistas aprovaram a substituição da atual administradora Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., custodiante, controladora, escrituradora, distribuidora do Fundo pela nova administradora ID Corretora de Títulos e Valores estabelecendo-se para fins de auditoria a data de fechamento das cotas no dia 26 de setembro de 2025, e data de abertura na nova administradora no dia 29 de setembro de 2025, o qual, por meio de seus representantes legais ao final assinados, declarou aceitar desempenhar as funções de administrador fiduciário do Fundo, de acordo com as premissas contidas na presente ata a seguir e na legislação vigente;
- ✓ a nova administradora assume também a distribuição das cotas do Fundo, a partir da data da transferência.
- ✓ a nova administradora, assume, a partir da data da transferência, a função de escrituradora e controladoria de ativo e passivo e custódia;
- ✓ os cotistas aprovaram a substituição da atual gestora pela nova gestora na data de transferência;
- ✓ a administradora assume a responsabilidade por transferir, na data da transferência, a totalidade dos ativos financeiros, valores mobiliários e valores em caixa detidos pelo Fundo, se houver, considerando o valor da cota de fechamento, deduzida a taxa de administração eventualmente pendente de pagamento, se existir, e as demais despesas devidas pelo Fundo até a data de transferência, inclusive, calculadas de forma pro rata temporis, considerando o número de dias úteis até a data de transferência, inclusive, que serão pagas a administradora ou a quem for devido tal pagamento até a data de transferência;
- ✓ compete a nova administradora (i) confirmar, no sistema de recebimento de informações da CVM, que passará a exercer as atividades de administração do Fundo, tão logo a administradora faça a disponibilização do Fundo perante a CVM; (ii) postar, no sistema de envio de documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, todos os documentos relativos à referida transferência, inclusive o exemplar do novo regulamento do Fundo, consolidando as alterações efetuadas, conforme anexo à Ata, e o prospecto;
- ✓ o cotista neste ato aprova todos os atos de administração do Fundo praticados pela administradora no período em que esteve sob sua administração até a data da transferência, dando-lhe ampla, total e irrestrita quitação;
- ✓ competirá à administradora, ainda, enviar ao cotista do Fundo, no prazo regulamentar, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até a data da transferência, bem como outros documentos que devam ser enviados ao cotista do Fundo nos termos da regulamentação em vigor, tais como extrato mensal, considerando o período em que o Fundo esteve sob sua administração, informe de rendimentos (se aplicável), dentre outros exigidos pela legislação;
- ✓ decidiram os presentes que todas as despesas legalmente atribuídas ao Fundo, inclusive as despesas e honorários relativos à auditoria da transferência e às

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

demonstrações contábeis e contas do Fundo, e incorridas até a data da transferência, deverão ser provisionadas e debitadas do Fundo até aquela data e, se ainda não tiverem sido pagas, correrão por conta do Fundo e serão pagas mediante solicitação e comprovação da administradora perante a nova administradora, o qual providenciará os pagamentos com base na documentação apresentada;

- ✓ a administradora permanecerá responsável, perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos por ele praticados e/ou originados na administração do fundo até a data de transferência; e
- ✓ aprovação da contratação de auditor independente, devidamente habilitado para tanto, para a prestação dos serviços de auditoria do período compreendido entre o seu último Balanço Patrimonial até a data de transferência dos serviços de administração, custódia, gestão, controladoria, distribuição e escrituração do Fundo.

Em 19 de setembro de 2025, por meio da Assembleia Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação da amortização de cotas do Fundo no valor bruto de R\$ 1.900 a ser realizada em até 5 dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

Em 10 de março de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a substituição da gestora do Fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a ser prestados pela Reag Portfolio Solutions Ltda.;
- ✓ a consolidação do regulamento do Fundo, para contemplar a alteração decorrente da aprovação do item “1” da ordem do dia desta assembleia;
- ✓ a aprovação que a parcela do patrimônio que, temporariamente, não estiver aplicada em ativos imobiliários, pode ser aplicada em cotas dos fundos Reag Referenciado Di Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa e Money Market Fundo de Investimento Renda Fixa, ambos geridos por entidades relacionadas à administradora e/ou à gestora do Fundo, ficando tais atos, nos termos do artigo 31, inciso V, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, expressamente aprovados, observando-se, entretanto, os limites de enquadramento da carteira nos termos do regulamento do Fundo, aprovar a ratificação dos atos praticados pela gestora/administradora até a presente data envolvendo aplicações nos termos acima; e
- ✓ a autorização para que a administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

Em 20 de janeiro de 2025, por meio da Assembleia Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação da amortização de cotas do Fundo no valor bruto de R\$ 250 a ser realizada em até 5 dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

23. Eventos subsequentes

Em 12 de fevereiro de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação da amortização parcial extraordinária (principal mais juros) das cotas do Fundo, no valor de R\$3.550 líquidos, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do fundo, a amortização e respectiva liquidação

ABEL 33 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA

CNPJ: 36.885.989/0001-05

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ocorrerá até a data do dia 18 de fevereiro de 2026 (até D+4), e em relação à data de cotização, deverá ser considerada a data de fechamento imediatamente anterior à data de pagamento (D-2 em relação à liquidação); e

Em 15 de janeiro de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação da amortização parcial extraordinária (principal mais juros) das cotas do Fundo, no valor de R\$ 90 líquidos, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do fundo, a amortização e respectiva liquidação ocorrerá até a data do dia 21 de janeiro de 2026 (até D+6), e em relação à data de cotização, deverá ser considerada a data de fechamento imediatamente anterior à data de pagamento (D-2 em relação à liquidação).

Em 07 de janeiro de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação da amortização parcial extraordinária (principal mais juros) das cotas do Fundo, no valor de R\$ 10 líquidos, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do Fundo, a amortização e respectiva liquidação ocorrerá até a data do dia 13 de janeiro de 2026, e em relação à data de cotização, deverá ser considerada a data de fechamento imediatamente anterior à data de pagamento.

24. Diretor e contador

David Rosset

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ - 124459/O
