Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 61.293.720/0001-87)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 17 de junho de 2025 (Data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do Resultado do Exercício	7
Demonstração da Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração do Fluxo de Caixa	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e cotistas do
Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de junho de 2025 (Data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de junho de 2025 (Data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento avaliadas pelo seu valor justo no montante de R$555.718 mil, o equivalente à 826,90% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise amostral dos contratos de aluguel e das matrículas para confirmação da propriedade do Fundo; (iii) revisão dos laudos, pelos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, que realizaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (vi) análise do contrato e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no período à título de receita de aluguel; (vii) analisamos os contratos de compra e venda de imóveis firmados no período; e (viii) teste de aderência entre as informações contábeis registradas e as informações divulgadas.

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

Obrigações por aquisição de imóveis

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía saldo de obrigações pela aquisição de imóveis, composto pelo parcelamento da compra das propriedades junto ao vendedor e pelo financiamento por meio de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), representados, respectivamente, pelos valores de R$ 193.103 mil e R$ 304.774 mil, no montante consolidado de R$ 497.877 mil, o equivalente à 740,83% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, devido a

relevância do saldo, consideramos a existência e a avaliação dos passivos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise dos contratos de compra e venda de propriedades; (iii) exame da liquidação financeira dos valores pagos à título de aquisição de imóveis; (iv) análise do termo de securitização do Certificado de Recebíveis Imobiliários; (v) recálculo do valor de curva dos Certificados de Recebíveis Imobiliários; (vi) avaliação da efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis; e (v) teste da aderência nas informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Ênfase

Eventos subsequentes

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 18, em assembleia geral de cotistas realizada em 23 de janeiro de 2026, foi aprovada a transferência de administrador do Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, assim transferindo da Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda a partir do fechamento no dia 02 de fevereiro de 2026. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras

do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2026.

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

GENESIS CAPITAL PREMIUM PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 61.293.720/0001-87

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19

Em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

ATIVO	Quantidade	31/12/2025	% s/ PL
Circulante			
Disponibilidades		**1**	**0,00**
Ativos Financeiros		**562.295**	**836,69**
Cotas de fundos de investimento		**6.577**	**9,79**
SANTANDER FIC FI SOBERANO RF DI - DI TÍTULOS PÚBLICOS	138.198	6.577	9,79
De natureza imobiliária		**555.718**	**826,90**
Imóveis	5	555.718	826,90
Outros valores a receber		**2.851**	**4,24**
TOTAL DO ATIVO		**565.147**	**840,93**
PASSIVO		**497.942**	**740,93**
Obrigação por aquisição de imóveis		193.103	287,33
Taxa de administração		15	0,02
Taxa de gestão		50	0,07
Outros valores a pagar		304.774	453,50
TOTAL DO PASSIVO		**497.942**	**740,93**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**67.205**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**565.147**	**840,93**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

GENESIS CAPITAL PREMIUM PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 61.293.720/0001-87

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração do resultado

Período de 17 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	17/06/2025 a 31/12/2025
Propriedades para investimento	
Receita de aluguéis	18.310
Valorização de imóveis	40.718
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	**59.028**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	
Cotas de fundos de investimento	**147**
Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento	147
Outros ativos financeiros	**909**
Outras receitas	909
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	**1.056**
Outras receitas e despesas	
Remuneração da instituição administradora	(103)
Taxa de gestão	(339)
Auditoria e custódia de titulos	(22)
Serviços de avaliação	(23)
Juros de Cri	(15.924)
Taxa de fiscalização CVM	(104)
Despesas legais e cartorio	(51)
Despesas com leiloeiros e despachantes	(16)
Despesas com laudo de avaliação	(82)
Outras despesas	(216)
Resultado líquido de outras despesas	**(16.880)**
Resultado líquido do período	**43.204**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

GENESIS CAPITAL PREMIUM PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.293.720/0001-87

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Período de 17 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas / amortizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Início das atividades	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	24.001	**-**	**-**	24.001
Distribuição de rendimentos	-	-	-	-
Resultado líquido do período	-	-	43.204	43.204
Em 31 de dezembro de 2025	**24.001**	**-**	**43.204**	**67.205**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

GENESIS CAPITAL PREMIUM PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 61.293.720/0001-87

(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Período de 17 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	17/06/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	**43.204**
Ajustes para reconcilair o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Rendas de cotas de fundos de investimentos	(147)
Rendas de ativos de natureza imobiliários	(59.028)
Taxa de administração e performance não liquidadas	15
Outros valores a pagar não liquidado	497.927
(=) **Resultado líquido ajustado**	481.971
Compra/Venda de cotas de fundos de investimento	(6.430)
Compra/Venda de ativos de natureza imobiliários	(496.690)
Aumento / redução de outros valores a receber	(2.851)
Caixa líquido das atividades operacionais	(24.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	24.001
Caixa líquido das atividades de financiamento	24.001
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.293.720/0001-87
(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 17 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada iniciou suas atividades em 17 de junho de 2025. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e adaptou-se aos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e posteriores alterações.

O Fundo possui uma única classe de cotas.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso comercial, incluindo shopping centers, corporativo e/ou residencial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo para locação e/ou posterior alienação (“Ativos Alvo”). A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos Alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As cotas da Classe serão adquiridas por investidores em geral.

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

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Resolução CVM nº175 de 23 de dezembro de 2022, pela Instrução n° 516/11 e pelas orientações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e demais orientações emanadas da CVM, sendo que o Fundo se encontra no período de adaptação a referida Resolução.

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

Estas demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de maneira comparativa devido ao início do Fundo em 17 de junho de 2025.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 27/03/2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalente de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considerada equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinaneiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

b. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

c. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Posteriormente são mensurados pelo custo amortizado ou valor justo face as suas características.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou 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 prazo de vencimento superior a 365 dias).

e. Apuração de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 46 para instrumentos financeiros, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

A hierarquia de valor justo dá a mais alta prioridade a preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos (informações de Nível 1) e a mais baixa prioridade a dados não observáveis (informações de Nível 3).

Nível 1: são preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração.

Nível 2: são informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Nível 3: são dados não observáveis para o ativo ou passivo. Dados não observáveis devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, preço de saída na data de mensuração do ponto de vista do participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

f. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo mantém em sua carteira as seguintes cotas de fundos de investimento:

	31/12/2025	
	Qtd	**Valor justo**
Fundo de Renda Fixa		
Santander Fic Fi Soberano RF DI - DI Títulos Públicos	138.198	6.577
Total	**138.198**	**6.577**

5 Propriedades para investimentos

IMÓVEIS	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	SITUAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DE CUSTO	VALOR ATUAL
Market Place Towers	Av. Dr. Chucri Zaidan, 902 - Vila Cordeiro - São Paulo / SP	28.593,00	Torre corporativa em operação	1	146.363	128.586
Multifamily Galleria	Avenida Bailaria Selma Parada, s/n - Jardim Nilópolis - Campinas / SP	N/A	Terreno – projeto a desenvolver	1	14.889	8.509
Multifamily Market Place	Av. Dr. Chucri Zaidan, 902 - Vila Cordeiro - São Paulo / SP	N/A	Terreno – projeto a desenvolver	1	35.000	37.039
Shopping Center Galleria	Avenida Bailaria Selma Parada, s/n - Jardim Nilópolis - Campinas / SP	32.190,00	Shopping em operação	1	80.000	187.592
Shopping Market Place	Avenida Dr. Chucri Zaidan, 902 - Vila Cordeiro - São Paulo / SP	21.290,00	Shopping em operação	1	238.748	193.993
TOTAL				**5**	**515.000**	**555.718**

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa BINSWANGER BRAZIL. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por

meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A BINSWANGER Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

6 Certificados de Recebíveis Imobiliários

É devido pelo Fundo o seguinte Certificado de Recebível imobiliário (CRI):

Emissora: Virgo Companhia de Securitização
Agente Fiduciário: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Lastro: Créditos imobiliários representados pela CCI, com valor de R$ 305.000 (trezentos e cinco milhões de reais), devidos pelo FII Genesis GCPP
Emissão: 289ª (ducentésima octogésima nona);
Série: Única;
Quantidade de CRI: 305.000 (trezentos e cinco mil), não existindo lote adicional ou suplementar de CRI;
Valor total da Emissão: R$ 305.000 (trezentos e cinco milhões de reais) na Data de Emissão;
Distribuição parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160;
Valor Nominal Unitário: os CRI terão valor nominal unitário de R$ 1 (mil reais), na Data de Emissão;
Data de Emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI é 25 de junho de 2025;
Data de Vencimento: Os CRI terão data de vencimento em 25 de junho de 2037, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
Prazo de vencimento: 4.383 (quatro mil e trezentos e oitenta e três) dias corridos;

6 Gerenciamento de riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam

em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

7 Emissões, resgate e amortização de cotas

i. Emissão

As cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias Especiais de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

A Classe iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000 (um milhão de reais), correspondente a 100 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R$ 0,01 (dez reais).

No período de 17 de junho a 31 de dezembro de 2025 houve emissão de cotas subordinadas no montante de R$24.001.

b) Amortização e resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou amortização total da Classe, conforme aplicável.

Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período de 17 de junho a 31 de dezembro de 2025 não houve amortização e resgate de cotas.

8 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no período de 17 de junho a 31 de dezembro de 2025 foram os seguintes:

SUBORDINADA				
Período em	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota (R$) (*)**	**Valor da cota teórica (R$) (**)**	**Rentabilidade do Fundo (%) (***)**
17/06 a 31/12/2025	17.208	10,00	28,00	180,01%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no primeiro dia útil do período.
(**) Valor da cota teórica calculada desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos.
(***) Rentabilidade calculada pela variação entre cotas, exceto para as classes iniciadas dentro do período, nesse caso utiliza-se a variação entre cota final e inicial.

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

9 Política de distribuição de resultados

A Classe deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”), exceto se a Assembleia Especial de Cotistas lhes der outra destinação.

Não foram distribuídos rendimentos aos cotistas em 31 de dezembro de 2025, conforme assembleia realizada em 22 de janeiro de 2026.

10 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou junto aos Administradores e as cotas de fundos de investimento na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

11 Serviços de administração, custódia e gestão

Administração:	**Banvox Distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda.**
Custódia:	Banvox Distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda.
Gestão:	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.

12 Taxa de administração, custódia e gestão

O Administrador receberá uma remuneração equivalente a 0,10% (um décimo por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicado: (i) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 14 (catorze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

O custodiante receberá uma remuneração de R$ 1 (mil reais) ao mês, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária que vier a substituí-lo ("Taxa de Custódia"). A Taxa de Custódia será paga líquida dos tributos sobre ela incidentes, com exceção do IRPJ e da CSL ou quaisquer outros tributos que vierem a substituí-los.

O Gestor receberá uma remuneração equivalente a 0,90% (noventa décimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se refere, aplicado: (i) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 50 (cinquenta mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária que vier a substituí-lo ("Taxa de Gestão").

No período de 17 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 foram registrados os montantes, para taxas de Administração e Custódia o montante de R$103.

No período de 17 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 foram registrados para taxa de gestão o montante de R$339.

13 Política de divulgação das informações

Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

14 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

15 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Informamos que o Fundo, no período de 17 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, contratou a CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17 Alterações estatutárias

Conforme Fato relevante, realizado em 30 de junho de 2025, foi divulgado pelo Administrador a aquisição das seguintes propriedades:

i. 49% (quarenta e nove por cento) do empreendimento Market Place Shopping Center, localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 902, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

ii. 49% (quarenta e nove por cento) do empreendimento Market Place Towers I e II, localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 902, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
iii. 49% (quarenta e nove por cento) do empreendimento Shopping Center Galleria, localizado na Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Nilópolis, na cidade de Campinas, estado de São Paulo;
iv. 24% (vinte e quatro por cento) da fração ideal das futuras unidades do empreendimento multifamily a ser desenvolvido no Market Place Shopping; e
v. 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) da fração ideal das futuras unidades do empreendimento multifamily a ser desenvolvido no Shopping Center Galleria.

18 Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 22 de janeiro de 2026, foi deliberada e aprovada:

i. Aprovação para o não pagamento da distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro auferido pelo Fundo, segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de julho e 31 de dezembro de 2025, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.6686, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 1, de 18 de março de 2015, tendo em vista que os recursos foram destinados para o pagamento de obrigações financeiras do Fundo.

   a) O lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de julho e 31 de dezembro de 2025, é de R$ 6.292.802,60 (seis milhões, duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e dois reais e sessenta centavos);
   b) Nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC nº 1/2015, combinado com a Cláusula 8.1 do Regulamento do Fundo, 95% (noventa e cinco por cento) do lucro mencionado no item (a) acima deve ser obrigatoriamente pago até o 10º (décimo) dia útil de março de 2026, exceto deliberação em sentido contrário dos cotistas reunidos em assembleia geral do Fundo;
   c) A retenção do lucro, mencionado no item (a) acima, se deve às seguintes destinações: 1) Pagamento das parcelas de amortização ordinária dos certificados de recebíveis imobiliários da 289ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, no montante de R$ 4.155.671,66 (quatro milhões, cento e cinquenta e cinco mil, seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos); e (2) Retenção de R$ 2.137.130,94 (dois milhões, cento e trinta e sete mil, cento e trinta reais e noventa e quatro centavos) na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado dos certificados de recebíveis imobiliários da 289ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, destinados para o pagamento futuro de

obrigações financeiras do Fundo.

d) (d) Dessa forma, há a necessidade de retenção de 100% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no montante de R$ 6.292.802,60 (seis milhões, duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e dois reais e sessenta centavos).

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 23 de janeiro de 2026, foi deliberada e aprovada:

i. a transferência dos serviços de administração fiduciária, atualmente exercida pela BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., para a Nova Administradora, acima qualificada, bem como a alteração do endereço do Fundo para a sede social da Nova Administradora e a substituição do prestador de serviços de custódia, controladoria, escrituração, processamento e tesouraria, os quais passarão a ser prestados pela da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, na abertura do dia 02 de Fevereiro de 2026 (“Data de Abertura”), sendo que a Nova Administradora passará a administrar o Fundo à partir da Data de Abertura (“Data de Transferência”), autorizar a Administradora a implementar todas as medidas necessárias.

Diretor Responsável
Rogério Penteado Felgueiras

Contador
Geraldo Teles de Matos
CRC PR-081880/O-4