Demonstrações Financeiras

LUMINI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.054.129/0001-62
Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 67.030.395/0001-46
Em 31 de Março de 2026
Com Relatório do Auditor Independente

LUMINI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ : 58.054.129/0001-62

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

CNPJ : 67.030.395/0001-46

Demonstrações Financeiras

Em 31 de março de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 01

Balanço Patrimonial 05

Demonstração do Resultado 06

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.....07

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto 08

Notas Explicativas às demonstrações financeiras.....09

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.

Aos
Cotistas e à Administradora da
LUMINI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da LUMINI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método Indireto) para o período de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (Data de transferência da administração do fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LUMINI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de março de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa (método Indireto) para o período de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Ênfase

Objetivo das demonstrações financeiras e transferência de administração: Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 21, que informa que, em 27 de março de 2026, foi aprovada em assembleia geral de cotistas a transferência da administração fiduciária do Fundo para a Planner Corretora de Valores S.A. Conforme evidenciado nessas demonstrações financeiras, elas foram preparadas para o período intermediário de 1º de julho de 2025 a 31 de março de 2026, com o objetivo de atender às obrigações decorrentes da transferência da administração do Fundo da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a Planner Corretora de Valores S.A., ocorrida em 31 de março de 2026. Consequentemente, estas demonstrações financeiras podem não ser apropriadas para outra finalidade. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

De acordo com a Nota Explicativa às demonstrações financeiras nº 6, o Fundo registra suas propriedades para investimentos ao valor justo suportada por laudo de avaliação elaborado por especialista externo e independente em relação ao Fundo. Em 31 de março de 2026, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante do Fundo, era de R$ 208.560 mil que representava 545,75% do patrimônio líquido.

Esse tema foi considerado um Principal Assunto de Auditoria (PAA) devido à relevância dos valores das propriedades para investimentos registrados pelo Fundo, às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa e ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de cálculo do valor justo dos ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

O envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelos especialistas externos contratados pela Administradora do Fundo;
Avaliamos a razoabilidade e consistência dos dados e das premissas e metodologia aplicadas na preparação desses documentos, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 3, às demonstrações financeiras.
Testamos os cálculos matemáticos do valor justo para determinadas propriedades para investimento;
Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados nos laudos de avaliação a valor justo preparados por especialistas terceiros do Fundo, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, incluindo nossa análise de sensibilidade, consideramos que as avaliações a valor justo preparados pelos especialistas terceiros do Fundo, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade 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 de 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.
- Obtemos entendimentos 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis do Fundo, 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de junho de 2026

COKINOS & ASSOCIADOS
Auditores Independentes S/S

EDSON JOSE DA SILVA:08020764836

Assinado de forma digital por EDSON JOSE DA SILVA:08020764836
Dados: 2026.07.16 16:44:47 -03'00'

Edson José da Silva
Contador
CRC-1SP251112/O-9
CNAI n° 2211

LUMINI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 58.054.129/0001-62
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota Explicativa	31/03/26	%PL
CIRCULANTE		**2.289**	**6,00**
Disponibilidades		**18**	**0,05**
Conta corrente junto administradora	**4**	16	0,04
Conta corrente vinculada	**4**	2	0,01
Aplicação interfinanceira de liquidez		**771**	**2,02**
Títulos livres	**4**	771	2,02
Rendas a receber		**1.500**	**3,93**
Alugueis a receber	**5**	1.500	3,93
NÃO CIRCULANTE		**208.560**	**545,75**
INVESTIMENTO		**208.560**	**545,75**
Propriedades para investimento		**208.560**	**545,75**
Imóveis acabados	**6**	208.560	545,75
TOTAL DO ATIVO		**210.849**	**551,75**
PASSIVO			
CIRCULANTE		**14.329**	**37,50**
Encargos a Pagar		**15**	**0,04**
Taxa de gestão	**19**	15	0,04
Outras obrigações a curto prazo		**14.314**	**37,46**
Parcela Securitizada	**7**	14.314	37,46
NÃO CIRCULANTE		**158.305**	**414,25**
Outras obrigações a longo prazo		**158.305**	**414,25**
Parcela Securitizada	**7**	113.441	296,85
Saldo Remanescente	**7**	44.864	117,40
TOTAL DO PASSIVO		**172.634**	**451,75**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**38.215**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**210.849**	**551,75**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LUMINI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 58.054.129/0001-62
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Nota Explicativa	De 01/07/2025 a 31/03/2026
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	**5**	13.500
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**13.500**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Atualização de juros - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**7**	(11.021)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**(11.021)**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**2.479**
Outros Ativos Financeiros		**9**
Receita de juros		8
Renda de aplicações em fundos de investimentos		1
Outras receitas operacionais		**(36.905)**
Reversão CRI	**7**	(36.905)
Despesas		**(301)**
Despesas com taxa de administradora	**12**	(54)
Despesas com taxa de gestão	**12**	(142)
Despesas com taxa de custódia	**12**	(9)
Despesas com auditoria	**12**	(7)
Despesas de serviços técnicos	**12**	(48)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	**12**	(41)
RESULTADO DO PERÍODO		**(34.718)**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LUMINI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 58.054.129/0001-62

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 30 de junho de 2025	**3.672**	**69.387**	**73.059**
Distribuição de resultado no período	-	(126)	(126)
Lucro (Prejuízo) do período	-	(34.718)	(34.718)
Saldos em 31 de março de 2026 ("Data de transferência do Fundo")	**3.672**	**34.543**	**38.215**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LUMINI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 58.054.129/0001-62

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	De 01/07/2025 a 31/03/2026
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Prejuízo do Período	(34.718)
Ajustes ao lucro do período	**45.223**
Despesa de juros e de amortização - CRI	8.318
Reversão CRI	36.905
Total	**10.505**
Variações em Ativos e Passivos	**(7)**
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	(6)
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	(1)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**10.498**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aquisição de imóveis	(9.613)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(9.613)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(126)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**(126)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**759**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	**30**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	**789**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA. — Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA — Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras no Período de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 ("Data de transferência do Fundo")
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Lumini Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 27 de novembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é classificado, para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", como "FII de Renda Gestão Ativa", subclassificação "Híbrido" e segmento "Multicategoria". A classe de cotas é única e destina-se a investidores profissionais.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula que não tenham sido expressamente definidos terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis, e pela Resolução CVM no 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 19 de junho de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Dentre as principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

Resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa são contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado. Parte desses instrumentos é mantida com a finalidade de gestão de liquidez do Fundo, representando aplicações temporárias de recursos até sua alocação definitiva, permanecendo classificados contabilmente como títulos e valores mobiliários.

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos 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 ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. 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").

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são demonstradas pelos seus valores justos, obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador independente com reconhecida qualificação. O método de avaliação utilizado é o fluxo de caixa descontado ou o comparativo direto. Os laudos de avaliação são elaborados anualmente. A valorização ou desvalorização do valor justo de cada propriedade é reconhecida na demonstração de resultado do período em que referida valorização, ou desvalorização, tenha ocorrido.

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

4. Disponibilidades

Em 31 de março de 2026, o Fundo possui saldo de depósito junto à Administradora no montante de R$ 16.

Conta vinculada

Em 31 de março de 2026, o Fundo possui R$ 2 de saldo em uma conta vinculada ao pagamento das parcelas de juros e amortização dos CRIs ("Conta Vinculada").

Adicionalmente, o Fundo possui R$ 771 de aplicações em operações compromissadas vinculado à Conta Vinculada.

A Conta Vinculada não pode ser livremente movimentada pelo Fundo (ver Nota 7).

5. Aluguéis a receber

	31/03/2026
Saldo inicial	**1.500**
Provisão a receber – aluguel	13.500
(-) Recebimento aluguel	(13.500)
Total	**1.500**

Estão registrados como aluguéis a receber os valores reconhecidos como receitas, nos respectivos meses de competência, mas que ainda não foram efetivamente recebidos pelo Fundo.

6. Propriedades para Investimento

Descrição do imóvel

O imóvel está situado na cidade de Guarulhos, é um complexo comercial, composto de 9 edifícios, com área total de 46.526,57 m² ("Imóvel"). O Imóvel está representado pela matrícula nº 127.563.

Movimentação ocorrida das propriedades para investimento no período:

Saldo final em 30 de junho de 2025	**208.560**
Ajuste ao valor justo do imóvel	-
Saldo final em 31 de março de 2026	**208.560**

Avaliação pelo valor justo

A avaliação ao valor justo dos Imóveis foi baseada em laudo de avaliação com data base junho de 2025, produzido pela BNI – Perícias Técnica Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.926.179/0001-24. O valor justo dos Imóveis foi de R$ 208.560.

Para esta avaliação, o método aplicado para obtenção do valor justo foi o Método Comparativo Direto, uma vez que há elementos suficientes capazes de permitir uma comparação direta.

A BNI – Perícias Técnica Ltda. é uma empresa especializada em inspeções, análises, avaliações e estudos patrimoniais.

7. Obrigações a pagar

Em 31 de março de 2026, as obrigações do Fundo relacionadas a Parcela Securitizada, são de R$ 127.755, sendo R$ 14.314 e R$ 113.441 classificados como de curto e longo prazo, respectivamente.

Em 31 de março de 2026, as obrigações do Fundo relacionadas ao Saldo Remanescente, são de R$ 44.864, integralmente classificadas como longo prazo.

Movimentação ocorrida na Parcela Securitizada no período:

	31/03/2026
Saldo Inicial	**95.009**
Reversão CRI	36.905
Pagamentos	(12.315)
Atualização de juros	8.156
Saldo Final	**127.755**

Em 02 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a aquisição do Imóvel pelo montante total de R$ 180.000, cuja forma de pagamento foi estabelecida da seguinte forma: (i) R$ 138.000 em 120 parcelas mensais, corrigidas monetariamente pelo IPCA ("Parcela Securitizada") e (ii) R$ 42.000 a serem pagos em até 10 anos, também corrigidos pelo IPCA ("Saldo Remanescente").

No contexto da operação, a vendedora do Imóvel cedeu os créditos imobiliários decorrentes da Parcela Securitizada à Opea Securitizadora S.A. ("Opea"), mediante a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

O recebível de aluguel do Imóvel foi cedido fiduciariamente para à Opea, de forma que o valor de aluguel seja depositado, pelo locatário, em uma conta vinculada à estrutura da operação, sendo utilizados para o pagamento das obrigações relacionadas ao CRI, mas que só pode ser movimentada pela Opea.
Os valores pagos nas parcelas de juros e amortização do CRI, são deduzidas no saldo da obrigação financeira do Fundo relacionada à Parcela Securitizada.

8. Patrimônio líquido

O Patrimônio líquido do Fundo está divido por 3.672 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ R$ 10.407,07.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações, caso aplicável.

As cotas do Fundo não são listadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

No período findo de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 ("Data de transferência do Fundo"), não houve emissão e amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

O Fundo apresentou a seguinte rentabilidade durante o período:

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mês**	**Acumulada**
30/06/25	19.896,23		
31/07/25	20.034,22	0,69%	0,69%
29/08/25	20.233,65	1,00%	1,70%
30/09/25	20.445,96	1,05%	2,76%
31/10/25	20.573,04	0,62%	3,40%
28/11/25	10.350,81	(49,69%)	(47,98%)
31/12/25	10.129,18	(2,14%)	(49,09%)
30/01/26	10.364,62	2,32%	(47,91%)
27/02/26	10.755,05	3,77%	(45,94%)
31/03/26 (*)	10.407,07	(3,24%)	(47,69%)

(*) Data de transferência do Fundo

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

11. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos 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.

	31/03/2026
Lucro/Prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência	**(34.718)**
(+) Ajuste reversão CRI	36.905
(+) Despesa de juros não realizada	8.318
(+) Despesa operacional não realizada	7
Lucro/Prejuízo financeiro apurado no período segundo o regime de caixa	**10.498**
Rendimentos pagos no período corrente	(126)

Em 02 de fevereiro de 2026, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, a retenção do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de julho e 31 de dezembro de 2025, no montante de R$ 6.166.

12. Despesas gerais e administrativas

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

	De 01/07/2025 a 31/03/2026	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**58.540**	
Despesas Administrativas		
Despesas com taxa de administração	(54)	(0,09%)
Despesas com taxa de gestão	(142)	(0,24%)
Despesas com taxa de custódia	(9)	(0,02%)
Despesas com auditoria	(7)	(0,01%)
Despesas de serviços técnicos	(48)	(0,08%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(41)	(0,07%)
Total das despesas	**(301)**	**(0,51%)**

13. Taxa de administração, custódia e gestão

O Fundo paga uma taxa de administração de 0,10% (um décimo por cento) ao ano aplicado à base de cálculo da taxa de administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 5 (cinco mil reais) por mês, taxa de custódia de mensal de R$ 1 (mil reais) e uma taxa de gestão equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a base de cálculo da taxa de administração.

A base de cálculo da taxa de administração é o valor contábil do patrimônio líquido do fundo.

O montante total das despesas com taxa de administração e custódia no período findo de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (“Data de transferência do Fundo”) é de R$ 63.

O montante total das despesas com taxa de gestão no período findo de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (“Data de transferência do Fundo”) é de R$ 142.

O fundo não possui cobrança de taxa de performance.

14. Serviços de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria

O serviço de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria são efetuados pela própria Administradora.

15. Tributação

Não há limitação de subscrição ou de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo será tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo, no período findo de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (“Data de transferência do Fundo”).

17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Para os serviços de auditoria independente a administradora do Fundo contratou a Cokinos & Associados Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de março de 2026, o Fundo possui saldo de depósito junto a administradora no montante de R$ 18.

Em 31 de março de 2026, o Fundo possui saldo a pagar de gestão no montante de R$ 15.

20. Fatores de Risco

A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Outros Ativos e aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos cotistas.

Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: riscos de mercado; riscos relativos ao investimento em fundos de investimento imobiliário; riscos de potencial conflitos de interesses; risco proveniente do uso de derivativos; riscos tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; riscos relacionados à liquidez; risco da marcação a mercado; risco de concentração; riscos relativos ao setor imobiliário, riscos relativos à oferta; e demais riscos relacionados ao produto.

O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste capítulo, podem ser consultados nos respectivos websites, bem como no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

21. Deliberações em assembleia

Em 25 de agosto de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando o não pagamento de distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo regime de caixa, no período compreendido entre 1º de janeiro e 30 de junho de 2025, tendo em vista que os recursos foram destinados para pagamentos de obrigações financeiras do Fundo.

Em 25 de setembro de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando as contas e as demonstrações financeiras, devidamente auditadas, relativas as exercício social encerrado em 30 de junho de 2025.

Em 02 de fevereiro de 2026, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, o não pagamento de distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo regime de caixa, no período compreendido entre 1º de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2025, tendo em vista que os recursos foram destinados para pagamentos de obrigações financeiras do Fundo.

Em 27 de março de 2026, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, a transferência da administração fiduciária do Fundo para a Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Nova Administradora"), bem como a substituição do prestador de serviços de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração, os quais passarão a ser prestados pela Nova Administradora.
A Nova Administradora passará a administrar o Fundo a partir de 01 de abril de 2026.

22. Eventos subsequente ao encerramento do período

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

O diretor e o contador responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6