Demonstrações Financeiras

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.978.731.0001-32

Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Em 30 de Junho de 2026
Com Relatório do Auditor Independente

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 48.978.731/0001-32

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A.)

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstrações Financeiras

Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis..... 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 contábeis 09

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.

Aos
Cotistas e à Administradora da
FRATIX Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S/A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FRATIX Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método Indireto) para o período de 1º de abril de 2026 (data da transferência de administração deste Fundo) a 30 de junho de 2026, 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 FRATIX Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa (método Indireto) para o período de 1º de abril de 2026 (data da transferência de administração deste Fundo) a 30 de junho 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.

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 30 de junho de 2026, o valor justo desses ativos, reconhecido no ativo não circulante do Fundo, era de R$ 35.100 mil que representava 93,01% 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período e exercício anteriores: Os valores correspondentes ao período de 1º de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (Data da transferência da administração), foram auditados por nós, para as quais emitimos relatório datado de 29 de junho de 2026, o qual não conteve modificação de opinião. Os valores correspondentes ao período de 1º de julho de 2024 a 30 de junho 2025, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria datado de 13 de agosto de 2025, o qual não conteve modificação de opinião.

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, 28 de setembro de 2026

EDSON JOSE DA SILVA:08020764836

Assinado de forma digital por EDSON JOSE DA SILVA:08020764836
Dados: 2026.09.28 20:18:40 -03'00'

COKINOS & ASSOCIADOS
Auditores Independentes S/S

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

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.978.731/0001-32
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota Explicativa	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante		**2.728**	**7,24**	**134**	**0,52**
Caixa e equivalente de caixa	**4**	**2**	**0,01**	**134**	**0,52**
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	**4**	**2**	**0,01**	**134**	**0,52**
Planner Redwood RF LP		2	0,01	-	-
MAM ZC - FIRF		-	-	134	0,52
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**2.724**	**7,22**	**-**	**-**
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5**	**2.724**	**7,22**	**-**	**-**
Massaro FII		2.724	7,22		-
Outros valores		**2**	**0,01**	**-**	**-**
Despesasa antecipadas		2	0,01	-	-
Ativo não circulante		**35.100**	**93,01**	**25.601**	**99,55**
Propriedade para investimento	**6**	**35.100**	**93,01**	**25.110**	**97,64**
Imóveis para renda acabados		35.100	93,01	25.110	97,64
Participação em companhias investidas		**-**	**-**	**491**	**1,91**
Ações de companhias fechadas		-	-	491	1,91
Total do Ativo		**37.828**	**100,25**	**25.735**	**100,07**
Passivo					
Passivo circulante		**91**	**0,25**	**17**	**0,07**
Valores a pagar		**91**	**0,25**	**17**	**0,07**
Taxa de gestão	**18**	66	0,18	11	0,05
Taxa de administração	**18**	15	0,04	5	0,02
Auditoria externa		7	0,02	-	-
Taxa de custódia	**18**	3	0,01	1	-
Total do passivo		**91**	**0,25**	**17**	**0,07**
Patrimônio líquido		**37.737**	**100,00**	**25.718**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**37.828**	**100,25**	**25.735**	**100,07**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.978.731/0001-32
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração do Resultado
Períodos de 01 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos períodos/exercício	Nota Explicativa	Período de 01/04/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 31/03/2026	30/06/2025
Propriedades para investimento	**6**	**9.990**	**-**	**1.110**
Ajuste ao valor justo		9.990		1.110
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**353**	**1.880**	**-**
Resultado de cotas de fundos imobiliários		353	1.880	-
Cotas de fundo de investimento		**-**	**4**	**11**
Resultado de cotas de fundos de renda fixa		-	4	11
Outras receitas		**-**	**9**	**-**
Outras receitas operacionais		-	9	-
Despesas operacionais	**9**	**(61)**	**(192)**	**(227)**
Taxa de gestão		(33)	(103)	(122)
Taxa de administração		(15)	(45)	(71)
Outras despesas		(8)	-	-
Taxa de custódia		(3)	(9)	(1)
Taxa fiscalização CVM		(1)	-	(22)
Despesa do sistema financeiro		(1)	(1)	(3)
Despesa com auditoria		-	(16)	(8)
Laudo de avaliação		-	(18)	-
Resultado líquido dos período/exercício		**10.282**	**1.701**	**894**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.978.731/0001-32
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Períodos de 01 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2025	**15.623**	**10.095**	**25.718**
Integralização de cotas no período	33	-	33
Resultado líquido do período	-	1.701	1.701
Saldo em 31 de março de 2026 (data da transferência de administração)	**15.656**	**11.796**	**27.452**
Integralização de cotas no período	3	-	3
Resultado líquido do período	-	10.282	10.282
Saldo em 30 de junho de 2026	**15.659**	**22.078**	**37.737**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.978.731/0001-32
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Períodos de 01 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 01/04/2026 a 30/06/2026	Período de 01/07/2025 a 31/03/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período/exercício	**10.282**	**1.701**	**894**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(9.990)	-	(1.110)
Resultado de cotas de fundos imobiliários	(353)	(1.880)	-
Resultado ajustado	**(61)**	**(179)**	**(216)**
Variação de ativos e obrigações			
Outros valores a receber	7	(9)	7
Outros valores a pagar	39	35	(133)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(15)**	**(153)**	**(342)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	3	33	495
Amortização de cotas	-	-	(19)
Caixa líqudo das atividades de financiamento	**3**	**33**	**476**
Variação de caixa e equivalentes de caixa	**(12)**	**(120)**	**134**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	14	134	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período/exercício	2	14	134
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	**(12)**	**(120)**	**134**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FRATIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.978.731/0001-32
Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 00.806.535/0001-54

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras nos Períodos de 01 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (data da transferência de administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

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

1. Contexto operacional

O Fratix Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo regulamento, seus anexos, pela Lei nº 8.668/93, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

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.

A Classe Única do Fundo, é destinada a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais, conforme regulamentação em vigor.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração, do Gestor ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, ou qualquer mecanismo de seguro e tampouco do Fundo Garantidor de Créditos – "FGC". O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 175.

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM 516"), e pela Resolução CVM 175, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 22 de setembro de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

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

Reconhecimento de receitas e despesas

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

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curtíssimo prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros 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; e

- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que 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 e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são 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").

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM 516, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1 –** O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- **Nível 2 –** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

- **Nível 3 –** Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. 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.

4. Caixa e equivalente de caixa

Cotas de fundos de investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detém aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 30/06/2026
Planner Redwood FIRF LP RL	Sem vencimento	38	2
Total			**2**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo detém aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 30/06/2025
MAM ZC – FIRF	Sem vencimento	86.490	134
Total			**134**

O Planner Redwood Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Responsabilidade Limitada, CNPJ: 01.375.954/0001-41, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observada a legislação em vigor. Sua política de investimento busca proporcionar a valorização de suas cotas mediante a aquisição de ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. Embora não explicitado em uma seção dedicada de "público-alvo" no relatório, o fundo é classificado sob as normas de "Longa Duração" e aceita recursos conforme regulamentação vigente para este tipo de veículo de investimento.

O MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa Simples DI Soberano Responsabilidade Limitada, CNPJ: 41.019.748/0001-13, administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021. Destina-se ao público em geral e recebe recursos de investidores diversos. Seu objetivo é buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes no regulamento.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuí os seguintes saldos em cotas de fundos de investimento imobiliário:

Nome do fundo	Segmento	Administradora	Quantidade	Valor em 30/06/2026	% Participação
Massaro FII	Multicategoria	Planner CV S.A.	2.400	2.724	100%
				2.724	**100%**

O Massaro Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ: 63.879.307/0001-24, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 11 de dezembro de 2025. Destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de investimento em empreendimentos imobiliários (prontos, terrenos ou edificações em construção), voltados para uso institucional ou comercial, bem como sua exploração comercial e eventual alienação.

6. Propriedades para investimento

Descrição do imóvel

O imóvel está situado na cidade de São Paulo, constituído por 27 lajes corporativas, com área total de 14.110,50 m². O Fundo detém o 21º, 22º e o 23º pavimentos do imóvel ("Imóvel"). O Imóvel está representado pela matrícula nº 249.260.
A formalização da transferência do Imóvel junto ao Registro de Imóveis está em andamento.

Movimentação ocorrida das propriedades para investimento no período:

Saldo final em 30 de junho de 2025	**25.110**
Ajuste ao valor justo do Imóvel	9.990
Saldo final em 30 de junho de 2026	**35.100**

Avaliação pelo valor justo

A avaliação a valor justo do Imóvel foi baseada em laudo de avaliação com data base junho de 2026, produzido pela BNI – Perícias Técnica Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.926.179/0001-24. O valor justo do Imóvel foi de R$ 35.100 (R$ 25.110 em 2025).

Para esta avaliação, o critério aplicado para obtenção do valor justo foi a "avaliação expedida", onde se observará, sempre que possível, todas as diretrizes das Normas da ABNT.

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

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os ativos e os ativos financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

Em 30 de junho 2026, o patrimônio líquido está composto por 15.675 cotas (15.639 em 2025), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 2.407,48 (R$ 1.644,51 em 2025).

8. Rentabilidade

Nos períodos, a rentabilidade, o valor da cota e o patrimônio líquido médio, foram conforme quadro demonstrado abaixo:

Períodos	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R$)	Rentabilidade %
Período de 01/04/2026 a 30/06/2026	27.528	2.407,48	37,44%
Período de 01/07/2025 a 31/03/2026 (¹)	26.370	1.751,69	6,52%
Exercício findo em 30/06/2025	24.518	1.644,51	902,12%(²)

(¹) data de transferência de administração.
(²) rentabilidade considerando os efeitos do grupamento das cotas ocorridas no exercício.

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

9. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo referentes aos períodos, estão assim demonstrados:

	De 01/04/2026 a 30/06/2026	s/ PL médio	De 01/07/2025 a 31/03/2026	s/ PL médio
Patrimônio líquido médio	**27.528**		**26.370**	
Despesas				
Despesa de taxa de gestão	(33)	(0,12%)	(103)	(0,39%)
Despesas de taxa de administração	(15)	(0,05%)	(45)	(0,17%)
Despesas com auditoria	-	-	(16)	(0,06%)
Despesa com taxa de custódia	(3)	(0,01%)	(9)	(0,03%)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(1)	-	-	-
Despesas com serviços do sistema financeiro	(1)	-	(1)	-
Laudo de avaliação	-	-	(18)	(0,07%)
Outras despesas operacionais	(8)	(0,03%)	-	-
Total de despesas	**(61)**	**(0,21%)**	**(192)**	**(0,72%)**

	30/06/2025	s/ PL médio
Patrimônio líquido médio	**24.518**	
Despesas		
Despesa de taxa de gestão	(122)	(0,50%)
Despesas de taxa de administração	(71)	(0,29%)
Despesas com auditoria	(8)	(0,03%)
Despesa com taxa de custódia	(1)	(0,01%)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(22)	(0,09%)
Despesas com serviços do sistema financeiro	(3)	(0,02%)
Total de despesas	**(227)**	**(0,92%)**

10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**11.983**	**894**
(+/-) Ajuste a valor justo	(9.990)	(1.110)
(+/-) Despesas/Receitas não realizadas	(2.161)	(126)
Prejuízo financeiro apurado no exercício segundo o regime de caixa	**(168)**	**(342)**

11. Emissões, resgates e amortização de cotas

a) Emissão e integralização 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve emissão de 627 cotas no montante de R$ 490.

No período de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (data da transferência de administração), houve emissão de 33 cotas no montante de R$ 33.

No período de 01 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, houve emissão de 3 cotas no montante de R$ 3.

b) Amortização e resgate de cotas

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo realizou o reembolso aos cotistas pelas frações de cotas, ocasionadas devido realização do grupamento das cotas, no montante de R$ 14.

No período de 01 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026 e período de 01 de julho de 2025 a 31 de março de 2026 (data da transferência de administração), não houve amortização de cotas.

c) Negociação e transferência de cotas

As cotas não são negociadas no mercado de bolsa, administrado pela B3.

12. Remuneração dos prestadores de serviço

Pelos serviços de administração e escrituração do Fundo, é devida ao administrador a remuneração de 0,10% ao ano sobre o patrimônio líquido, observado o mínimo mensal de R$ 5, atualizados anualmente, contados a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), pela variação positiva do IPCA, e provisionada por dia útil, a razão de 1/252, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao de sua apuração.

Pelos serviços de custódia do Fundo, é devida pelo custodiante a remuneração mensal de R$ 1, atualizados anualmente, contados a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), pela variação positiva do IPCA, e provisionada por dia útil, a razão de 1/252, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao de sua apuração.

Pelo serviço de gestão da sua carteira de ativos, o fundo pagará à gestora a remuneração de 0,50% ao ano sobre o patrimônio líquido, contados a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), pela variação positiva do IPCA, e provisionada por dia útil, a razão de 1/252, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao de sua apuração.

Não há cobrança de taxa de performance, taxa de ingresso e taxa de saída.

As despesas para os períodos estão assim representadas:

	De 01/04/2026 a 30/06/2026	De 01/07/2025 a 31/03/2026	30/06/2025
Taxa de gestão	(33)	(103)	(122)
Taxa de administração	(15)	(45)	(71)
Taxa de custódia	(3)	(9)	(1)
Total	**(51)**	**(157)**	**(194)**

13. Serviços de terceiros contratados pelo fundo

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.

Prestadores de serviços ao Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo estão descritos a seguir:

Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escrituração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.

14. Demandas judiciais

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

15. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração 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 preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros ativos imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo 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 locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos

captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos ativos imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros ativos imobiliários, e o saldo restante para os ativos de renda fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento diversificar os ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos ativos imobiliários e ativos de renda fixa.

Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, em complemento à Lei nº 14.754/23, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
Adicionalmente, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenha 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 a legislação aplicável, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo, são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento), reassalvadas as hipóteses de insenção previstas na legislação.
Não obstante, caso o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas e tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. A referida isenção não será concedida ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nem ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nos termos do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, conforme alterações posteriores.
Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a essa forma de tributação, nos termos da legislação aplicável, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitas a essa tributação as aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos expressamente abrangidos pelas hipóteses de isenção previstas na legislação.
Ainda, embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos estejam atualmente vigentes, existe o risco de que sejam modificadas em decorrência de alterações na legislação tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, da alteração de alíquotas, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da modificação ou revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade,

inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

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 através 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

Risco de vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

Risco de revisão judicial dos contratos de locação. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de desvalorização dos ativos imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros ativos imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre as cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável à locação. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

16. Divulgação de informações

As informações periódicas e eventuais do fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou da Gestora, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.

A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do fundo, da classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

17. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36, estabelece que 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, ressalvadas as hipóteses de isenção previstas na legislação aplicável.

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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), ressalvadas as hipóteses de isenção previstas na legislação aplicável, dentre as quais:

a) Os redimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas. A isenção não

se aplica ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nem ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

b) Os rendimentos pagos a investidores residentes ou domiciliados no exterior, observados os requisitos e as condições previstos na legislação aplicável, estão sujeitos ao tratamento tributário específico previsto para tais investidores.

Em 12 de dezembro de 2023, foi publicada a Lei nº 14.754, que dispõe, entre outras matérias, sobre a tributação das aplicações em fundos de investimento no País e estabeleceu, como regra geral, a tributação periódica dos rendimentos de determinados fundos de investimento no último dia útil dos meses de maio e novembro, ou na data da distribuição de rendimentos, amortização ou resgate de cotas, caso ocorra anteriormente.

A Lei nº 14.754/23 estabeleceu regimes específicos para determinadas categorias de fundos de investimento e ressalvou expressamente as regras tributárias aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio ("Fiagro"), aos Fundos de Investimento em Participações em Infraestrutura ("FIP-IE"), aos fundos de investimento de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, entre outros.

Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário permanecem sujeitos ao regime tributário específico previsto na legislação aplicável, não se sujeitando à tributação periódica ("come-cotas") instituída pela Lei nº 14.754/23.

18. Partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o gestor, ou as partes a eles relacionados. Os pagamentos efetuados pela prestação de serviços estão demonstrados abaixo:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 30/06/2026
Taxa de administração	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	66
Taxa de custódia	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora	3
Total			**84**

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 01/04/2026 a 30/06/2026
Taxa de administração	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora	(15)
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	(33)
Taxa de custódia	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora	(3)
Total			**(51)**

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 31/03/2026
Taxa de administração	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	10
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	33
Taxa de custódia	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	2
Total			**45**

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 01/07/2025 a 31/03/2026
Taxa de administração	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	(45)
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	(103)
Taxa de custódia	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	(9)
Total			**(157)**

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	Saldo em 30/06/2025
Taxa de administração	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	5
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda	Gestora	11
Taxa de custódia	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	2
Total			**45**

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	(71)
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda	Gestora	(1222)
Taxa de custódia	Trustee DTVM Ltda.	Administradora	(1)
Total			**(194)**

19. Demonstrativo do valor justo

Em 30 de junho de 2026

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	-	2	-	2
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	2.724	-	2.724
Propriedades para investimento	-	-	35.100	35.100
Total do Ativo	**-**	**2.726**	**35.100**	**37.826**

Em 30 de junho de 2025

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	-	134	-	134
Ações de companhias fechadas	-	-	491	491
Propriedades para investimento	-	-	25.110	25.110
Total do Ativo	**-**	**134**	**25.601**	**25.735**

20. Deliberações em assembleia

Em 19 de agosto de 2025, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, as contas e as demonstrações financeiras, devidamente auditadas, relativas as exercício social encerrado em 30 de junho de 2025.

Em 23 de dezembro de 2025, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, a 3ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Resolução da CVM nº 160/2022, conforme alterada.
Foram emitidas 33 cotas, no montante total de R$ 33.

Em 24 de março de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberada a substituição, a partir do fechamento do dia 31 de março de 2026 (“data de fechamento”), correspondente ao último dia de atuação da atual Administradora Trustee Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda., pela Planner Corretora de Valores S.A., que iniciará suas atividades a partir do dia 01 de abril de 2026 (data de transferência), data em que passará a exercer integralmente as funções do atual prestador de serviços de Administração Fiduciária, Custódia, Controladoria e Processamento do Fundo.

Em 07 de maio de 2026, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, a 4ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Resolução da CVM nº 160/2022, conforme alterada.

Em 16 de junho de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi aprovado a permuta, sem pagamento de torna, dos direitos aquisitivos do 22º e do 23º pavimentos da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado Edifício Brasília Square Office (“Empreendimento”), de titularidade do Fundo, pelos direitos aquisitivos do 19º e do 20º pavimentos do Emprendimento, detidos pelo Menescal Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

21. 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.

22. Eventos subsequentes

Em 20 de agosto de 2026, por meio de Contrato Particular de Compromisso de Permuta de Direitos Aquisitivos, o Fundo deixou de deter os direitos aquisitivos e a posse do 22º e 23º pavimentos da Torre 1 do empreendimento imobiliário denominado Edifício Brasília Square Office (“Empreendimento”), passando a deter os direitos aquisitivos e a posse do 19º e 20º pavimentos do Empreendimento.

Eliana da Cunha Fernandes	**Claudia Siola Cianfarani**
Contadora CRC SP – 171106/O-6	Diretora

***