N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

TERRAZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.191.611/0001-20

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE

30/06/2026 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

TERRAZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Terraz Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Terraz Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Regulamento do Fundo determina que, nos termos da Lei nº 8.668, deve ser distribuído aos cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo regime de caixa, com base nos balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Conforme Nota Explicativa nº 11 – Distribuição de Rendimentos, no exercício findo em 30 de junho de 2026 o Fundo distribuiu rendimentos em percentual inferior ao exigido, não atingindo o mínimo estipulado. Nossa opinião não possui modificação em função desse assunto.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

MENSURAÇÃO DOS ESTOQUES DE IMÓVEL DESTINADOS A VENDA

O Fundo possui imóveis destinados à venda no montante de R$ 26.597 mil, representando 21,22% do seu patrimônio líquido em 30 de junho de 2026. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização. Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; (ii) avaliação do valor realizável líquido e confronto com o valor de custo; e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva

razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

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

Blumenau - SC, 28 de setembro de 2026.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Terraz Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 53.191.611/0001-20

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	30/06/2026 R$	30/06/2026 % sobre o patrimonio líquido	30/06/2025 R$	30/06/2025 % sobre o patrimonio líquido
Circulante		**48.617**	**38,79**	**110.588**	**110,19**
Caixa e equivalente de caixa		**2.265**	**1,81**	**38.307**	**38,17**
Disponibilidades		**19**	**0,02**	**37.799**	**37,66**
Banco conta movimento	4	19	0,02	37.799	37,66
Cotas de fundo de investimento de renda fixa		**2.246**	**1,79**	**508**	**0,51**
GV Cash RF Referenciado DI LP FI		1.340	1,07	377	0,38
Bradesco FI RF Referenciado DI		906	0,72	131	0,13
Títulos e valores mobiliários		**769**	**0,61**	**849**	**0,85**
Cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	6	**769**	**0,61**	**849**	**0,85**
Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada		769	0,61	849	0,85
Direitos reais sobre bens imóveis	7	**44.867**	**35,80**	**69.704**	**69,45**
Direitos creditórios sobre garantias reais		18.270	14,58	3.330	3,32
Imóveis em estoque para venda		26.597	21,22	66.374	66,13
Outros créditos		**699**	**0,56**	**1.711**	**1,70**
Direitos de comercialização de imóveis		-	-	-	1,70
Aluguéis a receber		699	0,56	1.493	1,49
Reembolsos a receber		-	-	218	0,22
Despesas antecipadas		**17**	**0,01**	**17**	**0,02**
Taxa de fiscalização CVM		17	0,01	17	0,02
Não circulante					
Investimentos		**77.473**	**61,83**	-	-
Não circulante					
Propriedade para investimento	10	**77.473**	**61,83**	-	-
Imóveis para renda		77.473	61,83	-	-
Total do ativo		**126.090**	**100,62**	**110.588**	**110,19**
Passivo					
Circulante		**776**	**0,62**	**10.224**	**10,19**
Valores a pagar		**776**	**0,62**	**10.224**	**10,19**
Rendimentos a distribuir aos cotistas		-	-	10.088	10,05
Adiantamento de vendas de imóveis		700	0,56	-	-
Despesa com consultoria	10	-	-	44	0,04
Despesa de taxa de gestão	10	55	0,04	61	0,06
Despesa de taxa de administração	10	21	0,02	21	0,02
Despesa de auditoria e custódia		-	-	10	0,01
Total do passivo		**776**	**0,62**	**10.224**	**10,19**
Patrimiônio líquido		**125.314**	**100,00**	**100.364**	**100,00**
Total do passivo + patrimônio líquido		**126.090**	**100,62**	**110.588**	**110,19**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Terraz Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 53.191.611/0001-20

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	30/06/2026	30/06/2025
Propriedades para nvestimentos			
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos		30.761	-
Resultado líquido de propriedades para investimentos		**30.761**	-
Estoques	7		
Resultados nas negociações		718	6.634
Receitas de aluguéis		-	5.236
Resultado líquido de imóveis para venda		**718**	**11.870**
	6		
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		2.712	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**2.712**	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Desvalorização ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários		(80)	(150)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**(80)**	**(150)**
Cotas de fundo de investimento		**925**	**309**
Resultado com cotas de fundo de investimento		925	309
Outras receitas operacionais		-	-
Outras receitas operacionais		-	-
Demais receitas (despesas)	10	**(2.447)**	**(1.184)**
Taxa de gestão	10	(719)	(525)
Consultoria imobiliária	10	(470)	(375)
Impostos e taxas		(737)	-
Taxa de administração	10	(252)	(240)
Despesas jurídicas		(171)	-
Honorários advocatícios		(44)	(20)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(11)
Auditoria e custódia		(22)	(10)
Outras despesas		(12)	(3)
Resultado do exercício		**32.589**	**10.845**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Terraz Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 53.191.611/0001-20

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas explicativas	Quantidades de cotas emitidas	Capital social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 30 de junho de 2024		**31.164**	**31.199**	**1.008**	**32.207**
Cotas de investimentos integralizadas	12	61.829	67.401	-	67.401
Resultado do exercício		-	-	10.845	10.845
Distribuição de rendimentos aos cotistas		-	-	(10.089)	(10.089)
Saldo em 30 de junho de 2025		**92.993**	**98.600**	**1.764**	**100.364**
Cotas de investimentos integralizadas	12	14.057	15.089	-	15.089
Resultado do exercício		-	-	32.589	32.589
Amortizações de cotas		-	(21.731)	(21.731)	(21.731)
Distribuição de rendimentos aos cotistas		-	-	(997)	(997)
Saldo em 30 de junho de 2026		**107.050**	**91.958**	**33.356**	**125.314**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Terraz Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 53.191.611/0001-20

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	925	309
(+) Recebimentos de aluguéis de imóveis	794	3.743
(+) Recebimentos de reembolso custos operacionais	218	(218)
(-) Pagamento de impostos e taxas	(737)	-
(-) Pagamento de custos incrementais compra de imóveis	-	(1.273)
(-) Pagamento de assessoria e consultoria	(514)	(364)
(-) Pagamento de despesas jurídicas	(171)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão	(725)	(481)
(-) Pagamento de honorários advocatícios	(44)	(20)
(-) Pagamento de auditoria e custódia	(32)	-
(-) Pagamento taxa de administração	(252)	(240)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
(-) Pagamentos de outros valores	(12)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(570)**	**1.432**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(+) Adiantamento de vendas de imóveis	700	-
(-) Compra de cotas de fundos imobiliários	-	(400)
(-) Compras de títulos de renda fixa- créditos privados	-	(38.793)
(-) Compra de direitos creditórios	-	(3.330)
(-) Aquisição de direitos creditórios sobre garantias reais	(34.157)	(26.309)
(+) Alienações de imóveis para venda	13.000	37.794
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(20.457)**	**(31.038)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
(+) Emissão de cotas	15.089	67.401
(-) Pagamentos de amortizações	(21.731)	-
(-) Pagamentos de dividendos	(11.085)	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**(17.727)**	**67.401**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(36.042)**	**37.795**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercío	**38.307**	**512**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**2.265**	**38.307**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

TERRAZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 53.191.611/0001-20

Administrado pela Planner Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

Notas explicativas da Administração às Demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Terraz Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob forma de condomínio de natureza especial de classe fechada, com prazo indeterminado de duração, e início suas operações em 11 de abril de 2024, regido pelo regulamento e pela Resolução nº 175 de 22 de dezembro de 2022, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é composto por uma Classe única de cotas, sendo destinada para investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo fundamental auferir rendimento por meio da obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda, locação e arrendamento de imóveis urbanos e/ ou rurais destinados à produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ("ativos alvo imóveis"). O Fundo pode ainda, aplicar seus recursos nos seguintes ativos alvo: ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"); como por exemplo, certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; certificados de recebíveis imobiliários (CRI); cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias (LH); letras de crédito imobiliário (LCI); e letras imobiliárias garantidas (LIG).

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Multipla Capital Asset Management Ltda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o

compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base para 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 as Instruções CVM 516/11, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

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 nº 516/11.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025 e foram aprovadas pela Administradora em 28 de setembro de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. 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.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto 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.

3.4. 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 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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.

3.6. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos estão mensuradas pelos seus respectivos valor justo, os quais foram obtidos através de avaliação de laudo econômico, elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenhos futuros do fluxo de receitas e despesas descontados a valor presente.

Eventualmente, caso a Administradora entender que o valor justo da propriedade, não é mensurável de forma confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

3.5. Imóveis em estoques

Os imóveis são reconhecidos inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial os imóveis são avaliados pelo menor valor entre o valor de custo ou o valor realizável líquido, 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 do estoque é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida desvalorização tenha ocorrido.

3.6. Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

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

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 30 de junho de 2026 e 2025, os saldos de caixa e equivalentes de caixa estavam compostos da seguinte forma:

	30 de junho de 2026		
	Quantidades	**Valor justo**	**Vencimento**
Banco conta movimento			
Depósito a vista	-	19	
		19	
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa			
GV Cash RF Referenciado DI LP FI	645	1.340	Liquidez imediata
Bradesco FI RF Referenciado DI	42.108	906	Liquidez imediata
	42.753	**2.246**	
	42.753	**2.265**	

	30 de junho de 2025		
	Quantidades	Valor justo	Vencimento
Banco conta movimento			
Depósito a vista	-	104.070	
		37.799	
Aplicações em cotas de fundos de renda fixa			
GV Cash RF Referenciado DI LP FI	207	377	Liquidez imediata
Bradesco FI RF Referenciado DI	7.010	131	Liquidez imediata
	7.217	**508**	
	7.217	**38.307**	

5. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 11 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou operações no mercado de derivativos.

6. Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos imobiliários

Em 30 de junho de 2026, o Fundo é detentor de 1.104.238 cotas nominais e escriturais do Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada, perfazendo o montante de R$ 769, (em 2025 - 1.104,238 cotas e respectivamente R$ 849).

O Tishman Speyer Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Oriz XP Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 02 de abril de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 14 de junho do mesmo ano, com prazo de duração de 8 (oito) anos contados da data de início supracitada, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação das Gestoras. A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento em determinado empreendimento imobiliário de uso misto (podendo compreender uso residencial, comercial, retail e hoteleiro), localizado na região dos

Jardins, na Cidade e Estado de São Paulo. Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, para futura alienação, nos seguintes ativos ("ativos imobiliários"): (a) imóveis; e/ou (b) aquisição de cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico (SPE), cujo único propósito se enquadre na política de investimentos da Classe, e que possua, como principal propósito, o investimento em imóveis.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi reconhecida no resultado do Fundo uma desvalorização, no montante de R$ 80 (2025 – R$ 150), decorrente do ajuste a valor justo das cotas de fundos imobiliários. Esse montante está apresentado na demonstração do resultado na rubrica "Desvalorização – ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários".

7. Direitos reais sobre bens imóveis

a) Direitos creditórios sobre garantias reais

Em 30 de junho de 2026, a Classe detém direitos creditórios sobre garantias reais no montante de R$ 18.270 (2025 – R$ 3.330), decorrentes de contratos de cessão de créditos sem coobrigação, originados de contratos de alienação fiduciária de imóveis em garantia e outras avenças.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram exercidos os direitos de cessões com a entrega dos imóveis avaliados a valor justo no montante de R$ 46.712.

Em 30 de junho de 2026, os direitos creditórios sobre garantias reais, estão reconhecidos ao custo de aquisição.

b) Imóveis em estoque para venda

Em 30 de junho de 2026, a carteira de imóveis em estoque é composta dos seguintes investimentos:

Imóvel Parque Industrial, Gleba Patrimônio Arapongas, com área de 21.366,50 m², registrado no 2º Serviços de Imóveis de Aporangas – PR, adquirida pelo valor de R$ 17.150 (em 2025 – R$ 17.150).

Uma gleba de terras de cultura e cerrado, denominada Gleba 02 – "Área Remanescente", com a área de 4,9944 hectares, situada na Fazenda Trindade, no lugar denominado

"Córrego do Bálsamo", registrado ao valor de custo no montante de R$ 6.377 (em 2025 – R$ 6.377).

Terreno localizado na Cidade de Planura, Comarca e Ofício de Registro de Imóveis de Frutal, Estado de Minas Gerais, com área total de 24.200,00, na Faixa da Rodovia BR 364, registrada ao custo de aquisição de R$ 3.070, (em 2025 – R$ 3.070).

Reclassificação do Imóveis destinados para venda para renda.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Administradora, com base na alteração da estratégia de gestão dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, reclassificou os imóveis denominados "Galpão Guarulhos e Casa Jardim Chapel", anteriormente classificados como ativo circulante mantido para venda, para a categoria de propriedade para investimento, tendo em vista a alteração de sua destinação para geração de renda

A reclassificação decorreu da revisão da estratégia de gestão do imóvel pela Gestora, que passou a considerar sua manutenção para exploração econômica por meio de locação, em substituição à estratégia de alienação.

A alteração da destinação econômica do imóvel foi corroborada pela formalização de contrato de locação de longo prazo, evidenciando a intenção do Fundo de manter o ativo para a geração de receitas recorrentes de aluguel. Dessa forma, o imóvel deixou de atender à finalidade de alienação no curto prazo e passou a ser mantido com o propósito de obtenção de rendimentos decorrentes de sua exploração.

Em razão da alteração de sua destinação, o imóvel foi reclassificado para Propriedades para Investimento, em conformidade com a política contábil adotada pelo Fundo e com os critérios aplicáveis à classificação de ativos dessa natureza.

A composição e as movimentações dos direitos reais sobre imóveis é a seguinte:

Descrições dos imóveis	30/06/2025	Aquisições	Consolidação	Reclassificação PPI	Alienações	Resultado nas negociações	30/06/2026
Galpão Rua Rosa Mafei, 376 — Jardim Fátima, Guarulhos/SP (matrículas 70.579 e 69415)	27.712		19.000	(46.712)			-
Estrada da Prainha	12.282				(13.000)	718	-
Imóvel Parque Industrial, Gleba Patrimônio Arapongas	17.150						17.150
Fazenda Trindade – Córrego do Bálsamo	6.377	-					6.377
Planta Agrícola -Rodovia BR 364 /Rodovia BR 364 -Área Rural –Planura/MG	3.070						3.070
Direitos creditórios sobre garantias reais	3.331	33.939	(19.000)				18.270
	69.922	**33.939**	-	**(46.712)**	**(13.000)**	**718**	**44.867**

c) Propriedades para investimentos

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reclassificou dois imóveis anteriormente destinados à venda para a rubrica de Propriedades para investimento, no ativo não circulante, em decorrência da alteração na destinação dos imóveis e da estratégia de investimento do Fundo.

Os imóveis passaram a ser mantidos com o propósito de auferir rendimentos de aluguel e/ou obter valorização do capital, deixando de ter como finalidade a venda no curso normal das atividades do Fundo.

Na data da reclassificação, os imóveis foram reconhecidos como propriedades para investimento e, subsequentemente, mensurados pelo valor justo, conforme a política contábil adotada pelo Fundo e os critérios estabelecidos pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento.

A movimentação dos imóveis classificados como propriedades para investimento no exercício findo em 30 de junho de 2026 está demonstrada a seguir:

Descrições dos imóveis	30/06/2025	Valor de entrada	Ajuste a valor justo	30/06/2026
Rua Vigário João de Pontes, 66 -Condomínio Jardim Chapel–Santo Amaro -São Paulo/SP	-	19.000	18.958	37.958
Galpão Rua Rosa Mafei, 376 — Jardim Fátima, Guarulhos/SP (matriculas 70.579 e 69415)	-	27.712	11.803	39.515
Total	**-**	**46.712**	**30.761**	**77.473**

O ajuste positivo a valor justo dos imóveis, no montante de R$ 30.761 mil, foi reconhecido no resultado do exercício, de acordo com a política contábil adotada pelo Fundo para mensuração das propriedades para investimento.

8. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido está representado por 107.050 cotas escriturais e nominativas, no montante de R$ 125.314. Em 30 de junho de 2025, era representado por 92.992.782 cotas integralizadas, no montante de R$ 32.207.

9. Rentabilidade

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado considerando o resultado líquido do período sobre o patrimônio líquido médio, foram conforme quadro demonstrado abaixo:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade no mês (*)	Rentabilidade acumulada
jun/25	109.778	1.079,27	-	-
jul/25	99.429	1.070,71	(0,79%)	(0,79%)
ago/25	99.682	1.073,12	0,23%	(0,57%)
set/25	99.610	1.071,33	(0,17%)	(0,74%)
out/25	104.467	1.072,36	0,10%	(0,64%)
nov/25	110.235	1.075,88	0,33%	(0,31%)
dez/25	115.289	1.078,10	0,21%	(0,11%)
jan/26	115.544	1.080,28	0,20%	0,09%
fev/26	115.670	1.076,01	(0,39%)	(0,30%)
mar/26	109.037	869,43	(0,11%)	(0,41%)
abr/26	93.875	878,27	1,01%	0,61%
mai/26	94.164	879,98	0,19%	0,80%
jun/26	95.894	1.170,61	32,91%	34,09%

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial (*)	Rentabilidade no mês (*)	Rentabilidade acumulada
jul/24	32.449	1.047,41	1,35%	1,35%
ago/24	33.560	1.058,35	1,05%	2,41%
set/24	36.858	1.072,22	1,31%	3,75%
out/24	61.794	1.082,12	0,92%	4,71%
nov/24	72.458	1.088,81	0,62%	5,35%
dez/24	82.317	1.095,18	0,58%	5,97%
jan/25	85.587	1.101,65	0,59%	6,60%
fev/25	88.859	1.132,09	2,76%	9,54%
mar/25	102.531	1.145,49	1,18%	10,84%
abr/25	107.158	1.158,55	1,14%	12,10%
mai/25	108.473	1.173,15	1,26%	13,52%
jun/25	109.274	1.187,76	1,25%	14,93%

(*) Valor da cota sem os efeitos das amortizações e dividendos pagos

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao período de 11 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, estão assim demonstrados:

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, os encargos debitados ao Fundo estão assim demonstrados:

Descrições dos encargos	**30 de junho de 2026**		**30 de junho de 2025**	
	Valores	**% sobre PL médio**	**Valores**	**% sobre PL médio**
Taxa de gestão	719	0,69%	525	0,62%
Consultoria imobiliária	470	0,45%	375	0,44%
Impostos e taxas	737	0,71%	-	0,00%
Taxa de administração	252	0,24%	240	0,28%
Despesas jurídicas	171	0,16%	-	0,00%
Honorários advocatícios	44	0,04%	20	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	11	0,01%
Auditoria e custódia	22	0,02%	10	0,01%
Outras despesas	12	0,01%	3	0,00%
	2.447	**2,35%**	**1.184**	**1,40%**

Patrimônio médio 30/06/2026: 104.314
Patrimônio médio 30/06/2025: 84.420

11. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve 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. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, preferencialmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento), conforme acima disposto, será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) dia útil do mês de agosto subsequente; e (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano até o 10º (décimo) dia útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela gestora. No exercício findo em 30 de junho de 2025 período de 11 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 não houve distribuição de resultado.

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	**32.589**	**10.845**
(+ -) Ajustes receitas (despesas) não realizadas	(30.904)	(225)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 7.538 8.36601/2014)	**1.685**	**10.620**
Resultado mínimo a distribuir no período - 95%	**1.601**	10.089
Total pago e, ou provisionado no período	(997)	(10.089)
Saldo de rendimentos do período a distribuir		-
% rendimentos distribuídos aos cotistas	**62,27%**	**95,00%**

12. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a) Características das cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de cotas da qual pertença.

A integralização das cotas é efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas.

A Classe de cotas destinada exclusivamente a investidores qualificados ou profissionais, dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da necessidade de aprovação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

b) Emissão de cotas

Na emissão de cotas de classe fechada deve ser utilizado o valor da cota da respectiva classe na data de sua emissão.

Em 4 de outubro de 2024, foi encerrada a 2ª emissão de cotas única do Fundo, realizada por meio da oferta pública de distribuição primária, com melhores esforços de colocação, submetida a registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, aliena “a”, da Resolução CVM nº 160, e distribuídas pelo próprio Administrador (“Oferta”).

O encerramento da distribuição da oferta pública 30.000 (trinta mil) cotas da 2ª emissão de cotas classe única do fundo, nominativas, escriturais, com valor unitário por cota de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de até R$ 30.000, sem emissão de lote adicional ou suplementar.

Foram efetivamente subscritas 28.034.3112 cotas escriturais e nominativas, o que representa um montante de R$ 28.034.

A oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/141 em 6 de maio de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Em 11 de abril de 2024, foi celebrado o termo de emissão da 1ª emissão de cotas do Fundo, com as seguintes características:

Tipo de oferta: essa oferta não foi objeto de registro prévio na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do Art. 8º, inciso I, da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022;

Forma de colocação: melhores esforços;
Quantidade de cotas: 30.000 (trinta mil) cotas;

Valor unitário da cota: R$ 1.000,00 (mil reais) para a primeira integralização de cotas. A partir de então o valor da cota é calculado todo dia útil, nos termos do regulamento. Para efeito de novas aplicações deverá ser considerada o valor da cota do dia imediatamente anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos colocados, pelos investidores, à disposição do Fundo;

Valor total da oferta: R$ 30.000, considerando o cálculo da quantidade de cotas multiplicada pelo valor unitário inicial das cotas objeto desta oferta, na data da primeira integralização de cotas da classe, podendo o valor total da oferta ter variação conforme cálculo do valor unitário da cota em cada data de integralização;

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram emitidas 14.057 novas cotas da Classe do Fundo, perfazendo uma captação liquida de R$ 15.89, (em 2025 – 61.829 e respectivamente R$ 67.401).

c) Amortização e resgate de cotas

Sem prejuízo do previsto no regulamento, o Fundo poderá realizar amortizações das cotas de classe fechada, de acordo com as condições estabelecidas no respectivo suplemento da classe de cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve resgate ou amortização pelo Fundo.

13. Taxa de administração

A Administradora presta ao Fundo os serviços de administração fiduciária, custódia, controladoria e tesouraria, escrituração e processamento de ativos e de passivos, fazendo jus a uma taxa única de que engloba a remuneração por todos os serviços prestados no valor equivalente a um valor mínimo mensal fixo de R$ 20 (vinte mil reais), sendo este valor atualizado anualmente pelo IPCA, ou em sua ausência, índice similar que venha a substituí-lo ("taxa de administração").

Pelo serviço de custódia a Administradora faz jus a uma taxa máxima de custódia, o valor equivalente a 0,01% ao ano (“taxa máxima de custódia”). O valor relativo ao pagamento da taxa máxima de custódia é remunerado com parcela da taxa de administração.

A Gestora presta ao Fundo os serviços de gestão de carteira, fazendo jus a uma taxa única de que engloba a remuneração por todos os serviços prestados no valor equivalente a 0,70% ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo (“taxa de gestão”).

O Fundo conta com a Perpétuo Consultoria Especializada Ltda., a qual faz jus a uma taxa de remuneração equivalente a 0,50% ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Os valores acima descritos são provisionados diariamente, à base de 252 dias anuais, e pagos mensalmente, até o quinto dia útil de cada mês de sua apuração.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada a título de taxa de administração, o montante de R$ 252, (em 2025 - R$ 240).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada a título de taxa de gestão, o montante de R$ 719, (em 2026 – R$ 525).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada a título de taxa de taxa de consultoria R$ 470, (em 2025 - R$ 375).

14. Custódia

O Fundo contratou a Planner Corretora de Valores S.A. para realizar os serviços de serviços de custódia qualificada.

As cotas dos fundos investidos estão custodiadas junto ao seu administrador ou em terceiros por ele contratado.

15. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, em 30 de junho de 2024, são conforme abaixo:

Custódia:	Planner Corretora de Valores S.A.
Controladoria:	Planner Corretora de Valores S.A.
Escrituração:	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestão:	Multiplica Capital Asset Management Ltda.
Consultoria:	Perpétuo Consultoria Especializada Ltda.

16. Gerenciamento de riscos

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra- se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175 da CVM, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

17. 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. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do fundo, da classe ou aos ativos da carteira deve ser:

I – Comunicado a todos os cotistas da classe afetada;
II – Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
III – Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
V – Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores

18. Tributação

a. Imposto de renda

Tratamento tributário da carteira do Fundo

Os rendimentos e os ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Tratamento tributário dado aos cotistas

12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

I. No último dia dos meses de maio e novembro; ou
II. Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

b. Imposto sobre operações financeiras ("IOF")

Conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, os resgates de cotas, quando efetuados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos ao IOF. A alíquota será de 1% ao dia sobre o valor resgatado, limitado a um percentual do rendimento, decrescente em função do período de aplicação (96% no primeiro dia e 3% no vigésimo nono). Os resgates, após 30 dias de aplicação, não estão sujeitos à incidência de IOF.

19. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
30/06/2026				
Taxa de administração	21	(252)	Planner Corretora de Vls S.A.	Administradora
Taxa de gestão	55	(719)	Multipla Capital Asset Manag. Ltda.	Gestora
Total	**76**	**(971)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
30/06/2025				
Taxa de administração	21	(240)	Planner Corretora de Vls S.A.	Administradora
Taxa de gestão	61	(525)	Multipla Capital Asset Manag. Ltda.	Gestora
Total	**82**	**(765)**		

20. Demandas judiciais

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

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações do regulamento

Conforme ata da assembleia geral extraordinária de cotista, realizada em 2 de abril de 2026, foi alterado o artigo 11 do regulamento do fundo que passou a constar com a seguinte redação: “§ Único. A Consultoria Especializada, faz jus a uma taxa de remuneração equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta décimos percentuais) ao ano, calculados sobre os ativos alvos adquiridos).

23. Eventos subsequentes

Em 7 de setembro de 2026, por meio de fato relevante, a administração comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em virtude das atualizações dos laudos de avaliações do fundo em comento, foi identificada uma valorização de 65,85% nos ativos investidos, conforme informações abaixo:

- **Casa Jardim**: valorização de aproximadamente **98,76%**, passando de R$ 10.000.000,00 para R$ 19.875.871,16

- **Galpão Guarulhos**: valorização de aproximadamente **42,59%**, passando de R$ 27.123.313,90 para R$ 38.402.867,8

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP 164555/O-2

* * *