Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ 13.000.836/0001-38)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Exercício findo em 30 de junho de 2026.

Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	9

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Cotistas e Administradora do
Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII** ("**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 para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII,** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Limitação de escopo e mensuração do ativo – ações de companhia fechada

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2026 o Fundo possui investimento em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Estação Osasco") no montante de R$ 21.422 mil, representando 101,70% de seu patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto à adequação do valor justo desse ativo, em decorrência das limitações: 1) Embora a Administração tenha apresentado laudo de avaliação técnica para a mensuração do valor justo do investimento, os trabalhos de auditoria, premissas e a metodologia adotada no laudo não puderam ser revisados em tempo hábil para a conclusão de nossas análises até a data de emissão deste relatório; 2) A valoração do investimento fundamentou-se em partes nas demonstrações financeiras da investida em 31 de dezembro de 2025,as quais foram auditadas por outro auditor independente que emitiram relatório de auditoria em 15 de julho de 2026, com modificações em função dos assuntos: i) não auditoria dos saldos de 2024, impossibilitando a validação da dação do terreno e do AFAC de R$ 786; ii) provisão intempestiva de R$ 3.000 de intermediação em 2025, cujo fato gerador ocorreu em 2024; iii) ausência de garantias reais e prazos para o recebimento dos 8,82% de receitas futuras dos empreendimentos; e iv) não aplicação do ajuste a valor presente (CPC 12) sobre os fluxos a receber.

3) Durante o exercício de 2026, com base no laudo de avaliação obtido, a Administração do Fundo reconheceu integralmente a perda por variação a valor justo no montante de R$ 70.500 mil no resultado do exercício, sem avaliar nem segregar a parcela desse ajuste eventualmente referente a exercícios anteriores. De acordo com a NBC TG 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro), eventuais perdas/ajustes correspondentes a períodos anteriores deveriam ter sido reconhecidas retrospectivamente com impacto no patrimônio líquido inicial, e não de forma concentrada no resultado do exercício corrente. Em razão disso, ficamos impossibilitados de obter evidências suficientes para determinar a adequada alocação temporal dessa variação e os potenciais impactos no resultado do exercício, no saldo de abertura do patrimônio líquido e na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Em virtude da relevância e da natureza dessas limitações, que comprometem a mensuração e a correta alocação do valor justo do investimento na Estação Osasco, não nos foi possível concluir sobre a adequada valoração do patrimônio líquido e do resultado do Fundo. Consequentemente, dada a magnitude das incertezas descritas e a impossibilidade de concluir nossos procedimentos de auditoria a tempo, ficamos impedidos de determinar a necessidade de eventuais ajustes adicionais nas demonstrações financeiras e de fundamentar uma opinião de auditoria sobre a posição financeira e o desempenho do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2026.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 4 – “Ações de companhia fechada”, referente à Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), cujo valor em 30 de junho de 2026, totalizava R$ 21.422 mil, representando 101,70% do patrimônio líquido do fundo. Conforme descrito na referida nota, a Companhia incorreu em prejuízo de R$ 4.016 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente, o passivo circulante excedeu o ativo circulante em R$ 6.197 mil, bem como a Companhia possui passivos tributários relevantes, ainda não parcelados junto aos órgãos fiscalizadores e não apresenta liquidez imediata para a quitação destas dívidas. Esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na referida nota, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional do fundo

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 19 – "Considerações da administradora", que evidencia que o Fundo não dispõe de liquidez suficiente para arcar com seus próprios encargos obrigatórios, cuja quitação está condicionada ao recebimento de aportes futuros dos Cotistas. Essa condição, associada à concentração de 101,70% do patrimônio líquido do Fundo em um único ativo cuja mensuração e recuperabilidade não puderam ser confirmadas (conforme seção "Base para abstenção de opinião"), indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de o próprio Fundo manter suas operações e honrar seus compromissos no curso normal de suas atividades.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Roberto H. Santini

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247-963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ (MF): 13.000.836/0001-38

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

	Exercícios findos em:			
ATIVO	**30/06/26**	**%PL**	**30/06/25**	**%PL**
CIRCULANTE	**501**	**2,38**	**501**	**0,54**
Devedores diversos	**501**	**2,38**	**501**	**0,54**
Outros valores	501	2,38	501	0,54
NÃO CIRCULANTE	**21.422**	**101,70**	**91.922**	**99,64**
Ações de companhia fechada	**21.422**	**101,70**	**91.922**	**99,64**
Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Nota 4)	21.422	101,70	91.922	99,64
TOTAL DO ATIVO	**21.923**	**104,08**	**92.423**	**100,18**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**860**	**4,08**	**173**	**0,180**
Encargos a Pagar (Nota 17)	**830**	**3,95**	**153**	**0,17**
Taxa de administração	256	1,22	36	0,04
Taxa de gestão	574	2,73	117	0,13
Provisão para pagamentos a efetuar	**30**	**0,13**	**20**	**0,01**
Outras despesas administrativas	30	0,13	20	0,01
TOTAL DO PASSIVO	**860**	**4,08**	**173**	**0,18**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**21.063**	**100,00**	**92.250**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**21.923**	**100,94**	**92.423**	**100,18**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ (MF): 13.000.836/0001-38

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:	**30/06/26**	**30/06/25**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Ações de companhia fechada (Nota 4)	**(70.500)**	**(449)**
Ajuste ao valor justo	(70.500)	(449)
Títulos e valores mobiliários	**-**	**37**
Resultado com cotas em fundos de investimento	-	37
Outras receitas operacionais	**-**	**6**
Outras receitas	-	6
Outras despesas (Nota 11)	**(687)**	**(867)**
Despesas com taxa de administração (Nota 8)	(220)	(222)
Despesas com taxa de gestão (Nota 8)	(457)	(459)
Despesas de serviços técnicos	-	(61)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(10)	(63)
Taxa de fiscalização da CVM	-	(62)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(71.187)**	**(1.273)**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ (MF): 13.000.836/0001-38

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos	Total
Saldos em 30 de junho de 2024	56.493	36.630	93.123
Integralização de cotas no período (Nota 6)	400	-	400
(Prejuízo) do exercício	-	(1.273)	(1.273)
Saldos em 30 de junho de 2025	56.893	35.357	92.250
(Prejuízo) do exercício	-	(71.187)	(71.187)
Saldos em 30 de junho de 2026	56.893	(35.830)	21.063

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ (MF): 13.000.836/0001-38

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Exercícios findos em:	30/06/26	30/06/25
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação em cotas de fundos de renda fixa	-	(400)
Resgate de cotas de fundos de renda fixa	-	410
Pagamento de Taxa de custódia	-	(47)
Pagamento de Taxa da CVM	-	(30)
Pagamento de Auditoria	-	(82)
Pagamento de serviços especializados	-	(24)
Pagamento de Outros Serviços	-	(27)
Caixa líquido das atividades operacionais	**-**	**(200)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aporte na companhia investida	-	(200)
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**(200)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	400
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**400**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	**-**	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**-**	**-**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**-**	**-**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo")**, é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução 175" e "CVM"), terá Classe Única e prazo de duração indeterminado.

A Classe do Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

A carteira do Fundo é gerida pela Cadence Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 413, 15º andar, inscrito no CNPJ sob n.º 19.037.127/0001-03, devidamente registrado junto à CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.492 de 13 de janeiro de 2014.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na resolução CVM nº 175/2022 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas para o exercício findos em 30 de junho de 2026 e foram aprovadas em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se trata de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Instrumentos financeiros

De acordo com a Resolução CVM nº 175, os ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo são classificados e mensurados com base no modelo de negócio da Entidade. Dado que o Fundo tem como objetivo a valorização do capital e a gestão de seus investimentos a Valor Justo, todos os seus ativos de renda variável são classificados na categoria de "Valor Justo por Meio do Resultado".

Ativos Financeiros ao Custo Amortizado: Incluem disponibilidades, valores a receber e outros títulos de dívida. Os instrumentos financeiros são registados pelo seu valor justo (geralmente o preço de transação), e os custos de transação associados são registrados diretamente no resultado do exercício (não são capitalizados no custo do ativo). Na mensuração subsequente todos os ativos da carteira são atualizados para o seu Valor Justo na data de reporte.

Passivos Financeiros: São classificados como passivos mensurados ao custo amortizado e incluem contas a pagar à administradora, taxas de fiscalização e outras obrigações operacionais.

b) Avaliação do Valor Justo Para fins de reconhecimento contábil e notas explicativas e monitoramento, o valor justo dos instrumentos financeiros é determinado com base em:

Nível 1: Preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
Nível 2: Compreende técnicas de avaliação baseadas em dados observáveis para o ativo ou passivo, direta ou indiretamente, que não se enquadram nos preços cotados do Nível 1.
Nível 3: Compreende técnicas de avaliação que utilizam dados não observáveis de mercado para o ativo ou passivo, recorrendo a premissas, estimativas e modelos internos desenvolvidos pela Administração para refletir o cenário econômico na data-base. Aplica-se primordialmente à precificação de ativos de infraestrutura, ações de companhias fechadas e instrumentos ilíquidos, utilizando metodologias como o Fluxo de Caixa Descontado (FCD), transações comparáveis ou múltiplos de mercado.

Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas, sociedades de propósito específico para investimentos em imóveis, são contabilizadas pelo respectivo valor de aquisição, ajustado pelo método de equivalência patrimonial, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Anualmente, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades para investimento detidas por cada entidade. Os valores justos das propriedades são obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador independente com reconhecida qualificação e devidamente aprovado pela Administração do Fundo.

e. Apuração do resultado

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

4. Ações de companhia fechada

Ações de companhias fechadas	Quant.	30/06/2026	Quant.	30/06/2025
Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.	7.486.388	21.422	7.390.928	91.136
AFAC - Tietê II	-	-	-	786
Total	**7.486.388**	**21.422**	**7.390.928**	**91.922**

Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. – CNPJ: 14.184.426/0001-13

O Fundo possui 56% da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliario S.A., que é uma sociedade anônima fechada, fundada em agosto de 2011, mantém sede na Avenida Fuad Auada, nº 366, bairro Bonfim, Osasco, SP, CEP 06.216-900. Opera sob o CNPJ/MF: 14.184.426/0001-13. Anteriormente, até dezembro de 2018, era denominada GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A.

Objeto social é o desenvolvimento do empreendimento imobiliário e comercial, vistas à edificação para fins residenciais, comerciais e outros, nos termos da Lei Complementar nº 203, de 22 de dezembro de 2010, e alterações posteriores, do Município de Osasco, Estado de São Paulo, que instituiu a operação urbana consorciada "Tietê II", bem como a participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades e a administração de bens e negócios próprios e/ou de terceiros.

Movimentação em 30 de junho de 2026

Saldo inicial em 30/06/2025	**91.922**
Atualização a valor justo	(70.500)
Saldo final em 30/06/2026	**21.422**

Movimentação em 30 de junho de 2025

Saldo inicial em 30/06/2024	**97.211**
Aporte	200
Dação de 231.068 ações	(2.400)
AFAC	(2.640)
Atualização a valor justo	(449)
Saldo final em 30/06/2025	**91.922**

4.1 - Abaixo demonstramos o balanço patrimonial da investida em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Circulante	9
Não circulante	95.161
Ativo Total	**95.170**
Circulante	6.206
Não circulante	-
Patrimônio líquido	**88.964**
Passivo e Patrimônio Líquido	**95.170**
Receitas	-
Custos e despesas	(4.016)
Resultado do exercício	**(4.016)**

As demonstrações financeiras relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. foram auditadas por outro auditor independente, que emitiram relatório de auditoria em 15 de julho de 2026, com modificações em função dos assuntos: i) não auditoria dos saldos de 2024, impossibilitando a validação da dação do terreno e do AFAC de R$ 786; ii) provisão intempestiva de R$ 3.000 de intermediação em 2025, cujo fato gerador ocorreu em 2024; iii) ausência de garantias reais e prazos para o recebimento dos 8,82% de receitas futuras dos empreendimentos; e iv) não aplicação do ajuste a valor presente (CPC 12) sobre os fluxos a receber. Adicionalmente o relatório contém ênfase sobre incerteza de continuidade operacional, em função da investida possuir passivos tributários relevantes, ainda não parcelados junto aos órgãos fiscalizadores e não apresenta liquidez imediata para a quitação destas dívidas. Adicionalmente, a investida apresenta capital circulante líquido negativo na ordem de R$ 6.197. Além disso, a investida reconheceu direitos a receber de fluxos financeiros futuros, relativo à venda de unidades autônomas a serem desenvolvidas no terreno ora vendido, os quais dependem de circunstâncias externas ao controle da Administração da Companhia para fruição financeira.

4.2 - Continuidade da Investida e plano de reenquadramento

A Administração ressalta que a investida Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. possui problema de liquidez e falta de geração de caixa por problemas financeiros.

O Gestor e a Administradora buscam alternativas para a regularização do enquadramento, que dependem da liquidez dos ativos investidos, monitorando o plano de continuidade da investida, estruturado nos seguintes pilares:

Incerteza Relevante sobre a Continuidade Operacional: A investida apresenta capital circulante líquido negativo de R$ 6.197, impulsionado por passivos tributários no montante de R$ 6.206 (dos quais R$ 5.041 referem-se a IPTU inscrito em dívida ativa). A eficácia da reestruturação e a manutenção das operações estão sujeitas ao cumprimento de condições precedentes contratuais — incluindo a aprovação societária e o equacionamento global de dívidas com todos os credores. O descumprimento dessas cláusulas permite a rescisão contratual sem ônus pelas cessionárias, o que invalidaria a cessão de dívidas e comprometeria severamente a solvência e o patrimônio líquido da Companhia.

Plano de Gestão e Reenquadramento: A investida realizou uma transição de seu modelo de negócios, deixando de atuar como incorporadora direta para tornar-se gestora de direitos creditórios e permutante dos empreendimentos:

- *OZ Residencial S/A;* e
- *OZ Empreendimentos S/A*.

Essa estratégia assegura o direito de receber 8,82% da receita bruta da venda das unidades futuras, garantindo fluxo de caixa sem a exposição aos custos de construção ou riscos de obras. Para mitigar o passivo circulante, a Administração atua no parcelamento das dívidas tributárias e na atração de novos aportes/investidores, visando reestabelecer o equilíbrio financeiro.

4.3 - Características dos Direitos Econômicos sobre os Empreendimentos.

Em 17 de dezembro de 2024, a investida Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Estação Osasco” ou “EODI”) reestruturou integralmente seus ativos e passivos imobiliários por meio de Escrituras Públicas de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças. A EODI transferiu a totalidade de seus imóveis (terreno de 49.344,53 m^2 localizado em Osasco/SP, contíguo à Estação Osasco da CPTM, com construção inacabada) para as empresas OZ Empreendimentos S.A. e OZ Residencial S.A.

Em contrapartida à transferência, a EODI quitou suas dívidas e passou a deter o direito econômico de receber 8,82% da receita bruta de vendas das futuras unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos nas referidas áreas (equivalente a 49% da parcela do imóvel correspondente ao direito).

4.4 - Classificação e Critério Adotado na Mensuração do Valor Justo

A Administração contratou a empresa Valoriza Brasil Consultoria de Valor para a mensuração e avaliação econômico-financeira do valor justo da EODI e de seus ativos subjacentes na data-base de 30 de junho de 2026.

O ativo financeiro relativo aos direitos econômicos foi classificado no Nível 3 da hierarquia de valor justo (CPC 46), dada a ausência de dados observáveis no mercado e a fase pré-operacional dos empreendimentos. O valor justo foi apurado mediante o Método do Valor Presente dos Fluxos de Caixa Esperados / Valor Patrimonial Ajustado, aplicando-se desconto financeiro sobre a parcela correspondente do valor imobiliário subjacente.

Principais Premissas Adotadas:

- **Avaliador Independentes:** Valoriza Brasil Consultoria de Valor.
- **Data-base da Avaliação:** 30 de junho de 2026.
- **Valor Inicial Total do Ativo Imobiliário Subjacente:** R$ 197.148.
- **Parcela do Imóvel Correspondente ao Direito Econômico: 49% que corresponde a** R$ 96.603
- **Taxa de Desconto:** 18,54% a.a. (calculada via modelo CAPM ajustado para risco país, inflação, liquidez e porte).
- **Prazo Médio Ponderado até a Monetização (n):** 50 meses (4,1667 anos), considerando 8 meses até a definição do programa do empreendimento (março de 2027) acrescidos do ponto médio da janela de realização das vendas e obras (42 meses).
- **Valor Justo Final do Direito Econômico: R$ 47.553**.
- **Valor Justo do Patrimônio Líquido Ajustado da EODI (Ativos Líquidos):** R$ 38.241.

De acordo com a avaliação técnica efetuada, o valor justo total das ações/patrimônio líquido da investida Estação Osasco em 30 de junho de 2026 é de R$ 21.422 mil considerando a participação detida pelo Fundo sobre o investimento.

5. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não operou com instrumentos derivativos.

6. Emissão, resgate de cotas e amortização

Emissão

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000, correspondente a 1.000 (mil cotas) de cotas com valor unitário de emissão de R$ 1.

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento ou no ato que aprovar a emissão de novas cotas.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que: (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado pro rata temporis, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

As emissões de cotas do Fundo poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do Fundo; e
(ii) o administrador fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor.

No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito a administradora e a gestora, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas, bem como pela gestora de acordo com suas políticas internas de compliance.

As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não ocorreu emissão de cotas (em 2025 foram emitidas 0,103541 novas cotas no montante de R$ 400).

Resgate e amortização

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe, conforme aplicável.

No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não ocorreu resgate/amortização de cotas.

7. Política de distribuição de resultados

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

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da gestora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) a critério da gestora. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 3% (três por cento) do valor total do Patrimônio Líquido da Classe. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve distribuição de rendimentos devido ao fundo não ter apurado lucro caixa.

8. Remuneração dos prestadores de serviços

a) Taxa de Administração

O administrador receberá por seus serviços de administração, escrituração, custódia, tesouraria e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"):

A Taxa de Administração será equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM;

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi provisionado a título de taxa de administração a importância de R$ 220 (R$ 222 em 2025).

b) Taxa de gestão

A Taxa de Gestão será equivalente a 0, 50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM; A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

A gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi provisionado de taxa de Gestão a importância de R$ 457 (R$ 459 em 2025).

c) Taxa de distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não foram provisionados valores referentes a taxa de distribuição.

d) Taxa de custódia

A Taxa de Custódia será de R$ 1 mensais, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Custódia será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não foram provisionados valores referentes a taxa de custódia.

9. Custódia das ações

As ações de companhia fechada se encontram registradas no livro de ações da companhia investida.

10. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2026:

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mês**	**Acumulada**
30/06/25	3.831.250,070000		
31/07/25	3.828.668,858057	(0,07%)	(0,07%)
29/08/25	3.826.287,543787	(0,06%)	(0,13%)
30/09/25	3.823.821,726445	(0,06%)	(0,19%)
31/10/25	3.821.245,521723	(0,07%)	(0,26%)
28/11/25	3.819.075,874840	(0,06%)	(0,32%)
31/12/25	3.816.571,921078	(0,07%)	(0,38%)
30/01/26	3.814.181,344525	(0,06%)	(0,45%)
27/02/26	3.812.126,554191	(0,05%)	(0,50%)
31/03/26	3.809.615,868641	(0,07%)	(0,56%)
30/04/26	3.807.330,799969	(0,06%)	(0,62%)
29/05/26	3.805.057,204700	(0,06%)	(0,68%)
30/06/26	874.786,112252	(77,01%)	(77,17%)

Valor da cota apurados com base na cota do último dia útil de cada mês.

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo dos exercícios de 2026 e 2025 foram os seguintes:

	30/06/2026	**% PL**	**30/06/2025**	**% PL**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**91.626**		**92.813**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(686)**	**(0,75%)**	**(867)**	**(0,94%)**
Despesas com taxa de administração	(220)	(0,24%)	(222)	(0,24%)
Despesas com taxa de gestão	(457)	(0,50%)	(459)	(0,49%)
Despesas de serviços técnicos	-	0,00%	(61)	(0,07%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(9)	(0,01%)	(63)	(0,07%)
Taxa de fiscalização da CVM	-	0,00%	(62)	(0,07%)
TOTAL DAS DESPESAS	**(686)**	**(0,75%)**	**(867)**	**(0,94%)**

12. Fatores de risco

A Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis;

(ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas**.**

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175), os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13 (atualmente revogada), ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo
com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

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

Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório. 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 despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário.

Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relacionado à existência de contingências nos Imóveis: O Fundo pode adquirir, por meio de leilão ou não, imóveis ou direitos reais sobre imóveis que contenham ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os respectivos imóveis e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigações de fazer ou não fazer referentes aos respectivos imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas. A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade, ou estejam envolvidos em ações judiciais, processos administrativos, processos de recuperação judicial, falência ou liquidação judicial ou extrajudicial, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames, existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo FUNDO estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador e a Gestora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos Referentes à Primeira Emissão

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 (atualmente revogada em substituição a RCVM 175). Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco Imobiliário – Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada.

A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FUNDO de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os locatários poderão devolver os Ativos Imobiliários ao FUNDO antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, me- diante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O Fundo poderá ter dificuldades para negociar e realizar a venda de empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financia- mento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Risco Legal: A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros.

Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do Fundo e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os Cotistas.

Interrupção dos Serviços pelos Prestadores Contratados pelo Fundo: Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do Fundo. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao Fundo ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

13. Política de divulgação de informações

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

Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Compete ao cotista manter o administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o administrador e a CVM.

14. Tributação

Imposto de Renda na Fonte ("IRF")

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (o limite também é aplicável para cada classe).

Cotistas Residentes no Brasil: Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, a cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Cotistas Não-Residentes (INR): Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF: Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

IOF

IOF/TVM: Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.

IOF/Câmbio: As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

15. Demandas judiciais

O Fundo é parte em processo cível que seus assessores jurídicos classificaram como perda possível, com natureza da causa referente a ação anulatória com Pedido de Tutela Antecipada Antecedente, valor original da causa de R$ 100 em 03/2017 e o valor atualizado em 30 de junho de 2026 foi de R$ 158. (R$ 151 em 2025).

16. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Resolução 162/2022, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

17. Partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo não possuía saldo em conta de depósito junto a administradora, dos valores provisionados de taxas mencionadas na nota explicativa nº 8, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R$ 256 (R$ 36 em 2025) a título de taxa de administração e a título de taxa de Gestão R$ 574 (R$ 117 em 2025).

18. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 03 de fevereiro de 2025, foi deliberado:

i) Dação em pagamento: Em complemento a deliberação realizada na Assembleia de 02 de outubro de 2023, a qual aprovou a dação em pagamento no valor de R$ 913.127,31 [novecentos e treze mil, cento e vinte e sete reais e trinta e um centavos], deliberar sobre a dação em pagamento do saldo remanescente das taxas devidas para Gestora e Administradora, no valor de R$ 454.256 [quatrocentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e seis reais], conforme registrado até dezembro de 2024, relacionado ao total de ações da companhia detidas pelo Fundo.

Os valores das ações a serem dados como pagamento utilizarão o último valuation disponível para conversão, conforme último laudo disponibilizado para precificação do ativo.

ii) Emissão de Novas Cotas: Nova emissão de cotas do Fundo, no valor de R$ 1.018.989 (um milhão e dezoito mil, novecentos e oitenta e nova reais e cinquenta centavos), as quais serão destinadas exclusivamente aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos e os requisitos, essa Oferta não será objeto de registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme dispõe o Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022 (Safe Harbour). A referida nova emissão de cotas, será realizada com o objetivo: Pagamento dos encargos, despesas e demais provisões constantes da carteira do Fundo, referente às despesas suportadas desde janeiro de 2021 até dezembro de 2024;
Manutenção do Fundo, objetivando cobrir os encargos, taxas e despesas adicionais referentes aos próximos 6 [seis] meses, com término em junho de 2025, visando à concretização da transação com a Tiberio, conforme aprovado em Assembleia realizada no dia 21 de novembro de 2024.

Em razão da deliberação de nova emissão de cotas do Fundo, nos termos do item 2 da Ordem do Dia, temos a considerar:

Os cotistas que tiverem interesse na subscrição e integralização de cotas da referida oferta, no percentual de sua participação no Fundo, deverão manifestar interesse no prazo de até 7 [sete] dias úteis contados da realização da presente Assembleia [pelo e-mail assembleias@planner.com.br], de modo que possamos adotar todas as medidas necessárias para a subscrição e integralização das novas cotas;

Caso a Administradora não recepcione a comunicação do cotista no prazo acima mencionado, será considerado como resposta negativa ao interesse para o exercício do direito de subscrição e integralização das novas cotas; e,

Decorrida a primeira etapa para exercício do direito de subscrição mencionada na letra "b" acima, caso restem cotas emitidas e não subscritas, estas serão objeto de uma segunda etapa de distribuição, onde todos os cotistas poderão manifestar interesse pela subscrição destas sobras, sem limite individual. Havendo concorrência entre cotistas nesta etapa, será observado o percentual de participação dos cotistas concorrentes, para definição do montante que será atribuído a cada um.
iii) Pagamento com Ações: Caso o item 2 da Ordem do Dia não seja aprovada, deliberar sobre o pagamento dos subitens "i" e "ii" do item 2 com dação em pagamento em ações detidas pelo Fundo na Companhia.

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de março de 2025, foi deliberado:

i) Pagamento com Ações: deliberar sobre a ratificação e realização do pagamento com ações detidas pelo Fundo na Companhia Investida à Administradora e à Gestora, permitindo que ambas conduzam o processo de transferência das referidas ações como forma de quitação pelos encargos pendentes. O pagamento com ações será realizado com objetivo:

a) Pagamento dos encargos, despesas e demais provisões constantes da carteira do Fundo, referente às despesas suportadas desde janeiro de 2021 até dezembro de 2024;
b) Manutenção do Fundo, objetivando cobrir os encargos, taxas e despesas adicionais referentes aos próximos 6 [seis] meses, com término em junho de 2025, visando à concretização da transação com a Tiberio, conforme aprovado em Assembleia realizada no dia 21 de novembro de 2024.

ii) Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da assembleia geral de cotistas.

Conforme Instrumento Particular de Alterações de Regulamento realizada em 24 de junho de 2025, resolvem:

a) Alterar o regulamento do Fundo em epígrafe, para adequá-lo às disposições e diretrizes da Resolução CVM nº 175, com vistas à conformidade regulatória e à unificação de suas disposições conforme exigido pela regulamentação aplicável, sem se limitar: a (i) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classe e subclasses; (ii) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com a RCVM 175; e (iii) demais adaptações a RCVM 175 no que for aplicável.
b) Ficam ratificadas todas as demais disposições do regulamento do Fundo, que não tenham sido expressamente alteradas por este instrumento, passando o Novo Regulamento consolidado a vigorar na forma do Anexo I à presente.

19. Considerações da administradora

Cumpre-nos destacar que a Planner atuou com diligência para o integral cumprimento de seus deveres fiduciários como prestadora de serviços do Fundo, conduzindo todo o processo de elaboração das demonstrações financeiras e a entrega dos respectivos relatórios de auditoria.

O Fundo não possui liquidez suficiente para arcar com os custos de elaboração de laudo de avaliação para análise do valor justo do ativo, nem com os demais encargos obrigatórios decorrentes de sua operação regular, incluindo as despesas com auditoria externa.

Tão logo a companhia investida regularize sua situação e o Fundo receba aportes de seus cotistas, passando a dispor de liquidez, a Planner envidará esforços para cotar e contratar empresa especializada para a elaboração de laudo de avaliação econômica, com o objetivo de atualizar o valor justo do ativo investido pelo Fundo.

Apesar da ausência de liquidez do Fundo para arcar com seus encargos obrigatórios, a Planner, para atendimento de seu dever fiduciário, contratou auditor independente para que o presente parecer de auditoria pudesse ser apresentado. Desta forma, assim que os Cotistas do Fundo providenciarem a liquidez do Fundo, o pagamento das custas com Auditor será realizado.

Essa condição de iliquidez, associada à concentração da totalidade dos ativos do Fundo em um único investimento cuja recuperabilidade não pôde ser confirmada (Nota nº 4), constitui indicador relevante de incerteza quanto à capacidade de o Fundo manter suas operações e honrar seus compromissos, nos termos do CPC 26 (R1) — Apresentação das Demonstrações Contábeis, e da Resolução CVM nº 175/22 e seu Anexo Normativo III. A Administração avaliou essa condição e concluiu que, não obstante a incerteza relevante identificada, não existe, até a presente data, intenção ou necessidade iminente de liquidação do Fundo ou de cessação de suas atividades, permanecendo, portanto, a base contábil de continuidade operacional como adequada para a elaboração destas demonstrações financeiras.

20. Eventos subsequentes

Conforme assembleia realizada em 18 de agosto de 2026 houve as seguintes deliberações:

i. Aprovar a contratação de Laudo de Avaliação econômico-financeira da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário, companhia investida às expensas do Fundo;

ii. Realização de aporte de recursos pelos cotistas, no valor total de R$ 990.411,90 (novecentos e noventa mil, quatrocentos e onze reais e noventa centavos), na proporção de suas respectivas participações no Fundo, destinado ao custeio das despesas obrigatórias do Fundo (em aberto desde julho de 2025) e despesas e taxas previstas para os próximos meses até o efetivo encerramento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, as taxas CVM e Anbima, Auditoria, Laudo de Avaliação, além das Taxas de Administração, Gestão e Custódia, com a efetiva emissão de tantas cotas que se fizerem necessárias por meio de oferta privada ("Safe Harbour").
iii. Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.
iv. Alteração do regulamento referente valores cobrados a taxas de administração e gestão do da Classe do Fundo.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a Administradora consolidou os votos recebidos até a Data-Limite e lavrou a presente ata, na forma de sumário, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM nº 175, a qual, após lida e achada conforme, é por ela assinada de forma eletrônica.

Planner Corretora de Valores S.A
Administradora

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