**EDITAL DE ASSEMBLEIA GERAL ORDIÁRIA DE COTISTAS DO JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL CNPJ/MF Nº 23.876.086/0001-16**

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 3.585, de 2 de outubro de 1995, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.876.086/0001-16 ("Fundo"), vem, por meio desta, em atendimento ao Artigo 76, § 5º e § 6º da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), convocar os cotistas do Fundo ("Cotistas") para a Consulta Formal, a ser realizada de forma não presencial, por meio de envio de Manifestação de Voto escrita, na forma do Anexo I ao presente Edital ("Consulta Formal"), para deliberar conforme o tema abaixo:

a) A aprovação das demonstrações financeiras, que incluem o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa e as notas explicativas correspondentes, relativas ao último exercício social findo em **30 de junho de 2026**, qual está disponível no website da CVM, bem como anexa ao presente Edital;

b) Autorizar a Administradora a praticar todos os atos e procedimentos necessários com a finalidade de implementar as deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.

Solicitamos que na qualidade de cotistas do Fundo, respondam à presente Consulta Formal, em linha com o item 8.9 do Anexo I do Regulamento do Fundo, **até o dia 09 de dezembro de 2026, às 18:00 horas**.

**REGRAS PARA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS**:

Somente poderão votar nesta Consulta Formal os titulares de Cotas inscritos no registro de Cotistas nesta data, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação, desde que recebida pela Administradora, no endereço eletrônico assembleias@planner.com.br, **até às 18:00 horas do dia 09 de dezembro de 2026**. O voto poderá ser assinado por procurador, conforme o item 8.7 do Anexo I do Regulamento do Fundo.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia **10 de dezembro de 2026**. Os prazos para envio da manifestação de voto, bem como a data de apuração poderão ser

prorrogados, mediante envio de comunicação eletrônica ao mercado a ser encaminhado pela Administradora, desde que previamente ao vencimento dos prazos acima indicados.

Caso aprovada a matéria objeto desta Consulta Formal, a Administradora dará prosseguimento com os trâmites necessários.

São Paulo, 09 de novembro de 2026.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**
Na qualidade de Administradora do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**

**ANEXO I**

**MANIFESTAÇÃO DO COTISTA**

A respeito da Consulta Formal do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 23.876.086/0001-16 ("Fundo"), datada de 09 de novembro de 2026, conforme abaixo transcrita, eu, _____, CPF/CNPJ_____, manifesto-me da seguinte forma:

**Consulta:**

I. Aprovar as demonstrações financeiras, que incluem o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa e as notas explicativas correspondentes, relativas ao último exercício social findo em **30 de junho de 2026**;

[ ] Aprovar
[ ] Reprovar
[ ] Me abstenho

II. Autorizar a Administradora a praticar todos os atos e procedimentos necessários com a finalidade de implementar as deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.

[ ] Aprovar
[ ] Reprovar
[ ] Me abstenho

Local _____ data:_____

_____

Assinatura

**ATENÇÃO:**

Esta manifestação de voto deve ser enviada até as **18:00 horas do dia 09 de dezembro de 2026**, horário de Brasília, por meio do endereço de e-mail assembleias@planner.com.br.

O Cotista deve utilizar, para a remessa, endereço eletrônico que esteja devidamente cadastrado na base de dados da Administradora.

**Demonstrações Contábeis**

# JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

**CNPJ nº 23.876.086/0001-16**

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

Em 30 de junho de 2026
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**
**CNPJ nº 23.876.086/0001-16**
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Em 30 de junho de 2026

**Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis..... 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço patrimonial ..... 3
Demonstração do resultado..... 4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 5
Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)..... 6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis..... 7

Confiance
Auditores

# RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
**JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional**
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

## Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional** ("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 o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

## Base para abstenção de opinião

Limitação – Investimento em Companhia Fechada

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos no montante de R$ 5.459 mil (representando 81,50% do patrimônio líquido) na JCF Investimentos e Participações Ltda. Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não obtivemos acesso ao laudo de avaliação de 30 de junho de 2026, bem como as demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2026 da JCF Investimentos e Participações Ltda. Dessa forma, não foi possível obtermos evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos possibilitasse concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

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

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

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação à Companhia, 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

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP nº 1SP094178/O-3

**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**
**CNPJ nº 23.876.086/0001-16**
Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

**Balanço Patrimonial**
**Em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Valores em milhares de reais)

| | 30/06/2026 | | 30/06/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | R$ | % sobre patrimônio líquido | R$ | % sobre patrimônio líquido |
| **ATIVO** | | | | |
| **CIRCULANTE** | **6.760** | **100,92** | **13.366** | **105,38** |
| **Disponibilidades** | **100** | **1,49** | **43** | **0,34** |
| Conta corrente junto administradora | 100 | 1,49 | 43 | 0,34 |
| **Títulos e valores mobiliários** | **6.660** | **99,43** | **13.148** | **103,66** |
| Títulos públicos federais | - | - | 842 | 6,64 |
| Cotas de Sociedade | 5.459 | 81,50 | 11.560 | 91,14 |
| Fundos de investimento | 1.201 | 17,93 | 746 | 5,88 |
| **Outros valores a receber** | **-** | **-** | **175** | **1,38** |
| Despesas antecipadas | - | - | 6 | 0,05 |
| Impostos a compensar | - | - | 165 | 1,30 |
| Reembolso taxa de administração | - | - | 4 | 0,03 |
| **TOTAL DO ATIVO** | **6.760** | **100,92** | **13.366** | **105,38** |
| **PASSIVO** | | | | |
| **CIRCULANTE** | **62** | **0,92** | **682** | **5,38** |
| **Encargos a Pagar** | **42** | **0,62** | **458** | **3,61** |
| Taxa de administração | 22 | 0,32 | 254 | 2,00 |
| Taxa de gestão | 20 | 0,30 | 204 | 1,61 |
| **Provisão para pagamentos a efetuar** | **20** | **0,30** | **224** | **1,77** |
| Auditoria | - | - | 15 | 0,12 |
| Consultoria | 20 | 0,30 | 209 | 1,65 |
| **TOTAL DO PASSIVO** | **62** | **0,92** | **682** | **5,38** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **6.698** | **100,00** | **12.684** | **100,00** |
| **TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **6.760** | **100,92** | **13.366** | **105,38** |

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**
Administradora

**IGNIS CONTÁBIL LTDA.**
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**
**CNPJ nº 23.876.086/0001-16**
Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

**Demonstração do resultado**
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Valores em milhares de reais)

| | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|
| **COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO** | | |
| **Propriedades para Investimento** | | |
| Ajuste ao valor de mercado | 1.331 | (1.432) |
| **Resultado Líquido de Propriedades para Investimento** | **1.331** | **(1.432)** |
| **Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias** | **1.331** | **(1.432)** |
| **Outros Ativos Financeiros** | **366** | **116** |
| Rendas com tesouro selic - LFT | 82 | 18 |
| Rendas com fundos de investimentos | 284 | 98 |
| **Outras receitas/despesas operacionais** | **268** | **-** |
| Reversão de exercícios anteriores | 288 | - |
| Outras despesas operacionais | (20) | - |
| **Outras despesas** | **(251)** | **(632)** |
| Despesas com taxa de administração | (65) | (293) |
| Despesas com taxa de gestão | (20) | (120) |
| Despesas com auditoria e custódia | (12) | (23) |
| Despesas de serviços técnicos | (140) | (181) |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | (1) | (8) |
| Taxa de fiscalização da CVM | (13) | (7) |
| **RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO** | **1.714** | **(1.948)** |

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**
Administradora

**IGNIS CONTÁBIL LTDA.**
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**
**CNPJ nº 23.876.086/0001-16**
Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Valores em milhares de reais)

| | Cotas integralizadas | Reserva de lucros (Prejuízos acumulados) | Total |
|---|---|---|---|
| **Saldo em 30 de junho de 2024** | **18.600** | **(3.988)** | **14.612** |
| Chamada de capital | 20 | - | 20 |
| Lucro (Prejuízo) do exercício | - | (1.948) | (1.948) |
| **Saldos em 30 de junho de 2025** | **18.620** | **(5.936)** | **12.684** |
| Amortização de cotas no exercício | (7.700) | - | (7.700) |
| Lucro (Prejuízo) do exercício | - | 1.714 | 1.714 |
| **Saldos em 30 de junho de 2026** | **10.920** | **(4.222)** | **6.698** |

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**
Administradora

**IGNIS CONTÁBIL LTDA.**
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**
**CNPJ nº 23.876.086/0001-16**
Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 00.806.535/0001-54

**Demonstração dos fluxos de caixa**
**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Valores em milhares de reais)

| | 30/06/2026 | 30/06/2025 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Recebimento pela venda de TVM | 7.432 | 18 |
| Recebimento de dividendos | - | 813 |
| Recebimento de rendas com cotas de fundo | 284 | 98 |
| Pagamento de taxa de administração | (260) | (248) |
| Pagamento de taxa da CVM | (7) | (7) |
| Pagamento de auditoria | (20) | (9) |
| Pagamento de consultoria | (120) | (60) |
| Outros | 61 | (1) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **7.370** | **598** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento:** | | |
| Amortização de cotas | (7.700) | - |
| Chamada de capital | - | 20 |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(7.700)** | **20** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **(330)** | **618** |
| Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício | 1.631 | 1.013 |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício | 1.301 | 1.631 |
| **TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA** | **(330)** | **618** |

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** — Administradora
**IGNIS CONTÁBIL LTDA.** — Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 1. Contexto operacional

O **JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional ("Fundo")**, regido pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, Lei nº 8.688, de 25 de junho de 1993, conforme alterada 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 como principais características:

Classe de Cotas: Classe

Prazo de duração: O prazo de duração do Fundo será até o dia 30/08/2025, podendo ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotista.

O Fundo visa proporcionar a seus quotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

A rentabilidade alvo descrita acima não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte da Administradora, da Gestora ou de qualquer prestador de serviço do Fundo.

O Fundo tem por objeto o investimento em (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, quotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações de companhias fechadas ou quotas de sociedades limitadas cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, ("Companhias Investidas" e, isoladamente, "Companhia Investida" ou , ainda, SPE). Os emissores dos ativos descritos acima deverão ter como objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, preponderantemente na região nordeste do País, sendo que o Fundo deverá participar do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos ("Comitê de Investimentos").

Os investimentos do Fundo serão feitos, primordialmente, em ativos e projetos estruturados, investidos ou coinvestidos pela empresa JCF Engenharia e Consultoria, cujo nome de fantasia é Cyclus Engenharia e Consultoria ("Empreendedor").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

## 2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nos 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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

## 3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações contábeis 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) Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, bem como Cotas de Sociedade registradas pelo custo de aquisição.

e) Apuração do resultado

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

## 4. Títulos e valores mobiliários

| | | 30/06/2026 | | 30/06/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Títulos e valores mobiliários** | **Vencimento** | **Quant.** | **Saldo** | **Quant.** | **Saldo** |
| **Cotas de Fundos de Investimento** | | | | | |
| Planner Redwood FIRF LP | Sem vencimento | 25.006 | 1.201 | 9.810 | 746 |
| **Títulos de Renda Variável** | | | | | |
| JCF Investimentos e Participações Ltda. | Sem vencimento | 21.288.920 | 5.459 | 21.288.920 | 11.560 |
| | | **21.313.926** | **6.660** | **21.298.730** | **12.306** |

- **Planner Redwood Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo CNPJ: 01.375.954/0001-41**

O Planner Redwood Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo (anteriormente denominado Planner Fundo de Investimento Renda Fixa Curto Prazo) (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, e é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em carteira diversificada de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observada a legislação em vigor.

A política de investimento do Fundo buscará proporcionar a valorização de suas cotas mediante a aquisição de ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos – “FGC”.

As demonstrações contábeis do Redwood referente ao respectivo último exercício social foram auditadas por auditores independentes, com emissão de relatório sem modificação.

- **JCF Investimentos e Participações Ltda – CNPJ nº 24.876.439/0001-40**

JCF Investimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com prazo de duração indeterminado, com sede no Município de Fortaleza, no Estado do Ceará, tem por objeto exclusivo a participação em outras sociedades não financeiras, anônimas ou limitadas, mediante investimento como sócia ou como acionista, cujo objeto seja incorporação, desenvolvimento, planejamento e/ou construção de empreendimentos imobiliários.

Em 27 de julho de 2017, o Fundo integralizou ao capital da empresa os valores integrais dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital no montante de R$12.575 (doze milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais), passando o capital social da investida para R$12.579, onde o Fundo era detentor de 99% do capital. social. O valor de R$ 4 refere-se ao capital aportado em dinheiro na JCF Investimentos em 10 de março de 2017.

Em 30 de maio de 2018, o Fundo integralizou ao capital da empresa os valores integrais dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital no montante de R$ 7.210 (sete milhões, duzentos e dez mil reais), passando o capital social da investida para R$19.789, onde o Fundo era detentor de 99% do capital social.

Em 5º aditivo ao Contrato Social, registrado em 07/12/2018, o Fundo subscreveu e integralizou cotas de capital no valor de R$ 1.500, realizado em janeiro de 2019, passando o capital social de R$ 19.789 para R$ 21.289.

A JCF Investimentos e Participações Ltda., possuía investimentos em projetos de empreendimentos residenciais unifamiliares populares, destinadas aos funcionários públicos municipais, compostos, de casas geminadas obedecendo um modelo padrão:

**Descrição**

**Eusébio** - Residencial Belle Ville Eusébio, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Eusébio de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Considerando as participações societárias e os termos do Contrato de Investimento mediante a constituição de SCP, de 26 de junho de 2017, os valores recebidos ao longo do fluxo da SPE será refletido nos seus sócios da seguinte forma:

**Sócia Participante:**
Capital aportado: R$ 2.010 milhões (sendo R$ 5 mi iniciais – amortização de R$ 2.990 mi). O imóvel está localizado no município de Eusebio no estado do Ceará, o empreendimento é composto por 56 casas térreas, isoladas ou geminadas, cada uma com 75 m² de área construída privativa possuindo 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, cozinha, sala estar/jantar, área de serviço, quintal e uma vaga de garagem descoberta, na frente do terreno. Cada imóvel possui 125 m² de terreno.

| | |
|---|---|
| Nº de unidades | 56 |
| Vendidas | 56 |
| Estoque | - |

| | |
|---|---|
| Valores a receber **(*)** | 121 |
| Mútuos a pagar | (14) |
| Mútuos a receber | 522 |
| **Total** | **629** |

(*) Valores a receber referente à venda a prazo.

Em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve laudo de avaliação para o empreendimento, uma vez que teve todas suas unidades já vendidas.

**Horizonte** - Residencial Belle Ville Horizonte, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Horizonte de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Considerando as participações societárias e os termos do Contrato de Investimento

mediante a constituição de SCP, de 4 de setembro de 2017, os valores recebidos ao longo do fluxo da SPE será refletido nos seus sócios da seguinte forma:

**Sócia Participante:**
Capital Aportado: R$ 850 mil.
O imóvel está localizado no município de Horizonte, Estado do Ceará, na Rua 20 de novembro, o empreendimento é composto por 12 casas térreas, isoladas ou geminadas, cada uma com 51 07 m² de área construída privativa possuindo 2 quartos, 1 banheiro, cozinha, sala estar/jantar, área de serviço, quintal e uma vaga de garagem descoberta, na frente do terreno. A distribuição dos tipos de casa é a seguinte: 1 casa num terreno de 167 07 m²; 2 casas num terreno com 117 66 m² (cada casa); 2 casas num terreno de 111 04 m² (cada casa); 2 casas num terreno de 108 26 m² (cada casa); 2 casas num terreno de 108 23 m² (cada casa); 1 casa num terreno de 157 00 m² de área total; 1 casa num terreno de 153 44 m² de área total; 1 casa num terreno de 207 32 m².

| | |
|---|---|
| Nº de unidades | 12 |
| Vendidas | 12 |
| Estoque | - |

| | |
|---|---|
| Valores a receber **(*)** | 200 |
| Mútuos a pagar | (24) |
| Mútuos a receber | 344 |
| **Total** | **520** |

**(*)** Valores a receber referente à venda a prazo.

Em 30 de junho de 2024, o empreendimento foi avaliado em R$ 114 mil (cento e quatorze mil reais).

Em 30 de junho de 2025 não houve laudo de avaliação para o empreendimento, uma vez que teve todas suas unidades já vendidas.

**Itaitinga** - Residencial Belle Ville Itaitinga, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Itaitinga de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Considerando as participações societárias e os termos do Contrato de Investimento mediante a constituição de SCP, de 28 de agosto de 2017, os valores recebidos ao longo do fluxo da SPE será refletido nos seus sócios da seguinte forma:

**Sócia Participante:**
Capital Aportado: R$ 315 mil (sendo R$ 2,6 mi iniciais – amortização de R$ 345 mi).
O imóvel está localizado na Cidade de Itaitinga, Estado do Ceará, na Rua Luiz Gonzaga, o empreendimento é composto por 32 casas térreas, isoladas ou geminadas, cada uma com 69 m² de área construída privativa possuindo 2 dormitórios, sendo 1 suíte 1 banheiro social, cozinha, sala estar/jantar, área de serviço, quintal e uma vaga de garagem descoberta, na frente do terreno. Cada imóvel possui 129 m² de terreno.

| | |
|---|---|
| Nº de unidades | 32 |
| Vendidas | 32 |
| Estoque | - |
| Vendidas a repassar | 2 |

| | |
|---|---|
| Valores a receber **(*)** | 338 |
| Mútuos a pagar | (181) |
| Mútuos a receber | - |
| **Total** | **157** |

**(*)** Valores a receber referente à venda a prazo.

Em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve laudo de avaliação para o empreendimento, uma vez que teve todas suas unidades já vendidas.

**Juazeiro do Norte** - Residencial Belle Ville Juazeiro do Norte, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Horizonte de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Considerando as participações societárias e os termos do Contrato de Investimento mediante a constituição de SCP, de 16 de novembro de 2017, os valores recebidos ao longo do fluxo da SPE será refletido nos seus sócios da seguinte forma:

**Sócia Participante:**

Capital Aportado: R$ 3.610 milhões (sendo R$ 3,7 mi iniciais – amortização de R$ 90 mil). O imóvel está localizado na Cidade de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, na Rua Tania Araújo Gondim, o empreendimento é composto por 35 casas térreas, isoladas ou geminadas, cada uma com 99 m² de área construída privativa possuindo 2 dormitórios, sendo 1 suíte 1 banheiro social, cozinha, sala estar/jantar, área de serviço, quintal e duas vagas de garagem descoberta, na frente do terreno. Cada imóvel possui 140 m² de terreno.

| | |
|---|---|
| Nº de unidades | 35 |
| Vendidas | 32 |
| Estoque | 3 |
| Vendidas a repassar | 1 |

| | |
|---|---|
| Unidade a venda | 375 |
| Valores a receber **(*)** | 292 |
| Mútuos a pagar | (34) |
| Mútuos a receber | 1.348 |
| **Total** | **1.981** |

**(*)** Valores a receber referente à venda a prazo.

Em 30 de junho de 2026 e 2025 não foi houve laudo de avaliação para o empreendimento, uma vez que teve todas suas unidades já vendidas.

**Caucaia II** - Residencial Belle Ville Caucaia II, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Considerando as participações societárias e os termos do Contrato de Investimento mediante a constituição de SCP, de 26 de julho de 2018, os valores recebidos ao longo do fluxo da SPE será refletido nos seus sócios da seguinte forma:

**Sócia Participante:**
Capital Aportado: R$ 1.835 milhões (sendo R$ 4,1 mi iniciais – amortização de R$ 2.265 mi).
O imóvel está localizado na Cidade de Caucaia, Estado do Ceará, na Rua Antonio Atanázio,100 – Parque Nova Caucaia, o empreendimento é composto por 3 condomínios fechados com 20 casas térreas cada, totalizando 60 unidades, distribuídas em módulos com 2 casas geminadas, cada uma com 53,20 m² de área construída privativa possuindo 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, cozinha, sala estar/jantar, área de serviço, quintal e duas vagas de garagem descoberta, na frente do terreno.

| | |
|---|---|
| Nº de unidades | 60 |
| Vendidas | 53 |
| Estoque **(*)** | 08 |
| Vendidas a repassar | 12 |

**(*)** O empreendimento possui uma unidade a mais que foi repassada pela SPE Caucaia I já encerrada.

| | |
|---|---|
| Unidade a venda | 956 |
| Valores a receber **(*)** | 1.696 |
| Mútuos a pagar | (251) |
| Mútuos a receber | 175 |
| **Total** | **2.576** |

**(*)** Valores a receber referente à venda a prazo.

Em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve laudo de avaliação para o empreendimento, uma vez que teve todas suas unidades já vendidas.

**Caucaia III** - Residencial Belle Ville Caucaia III, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Considerando as participações societárias e os termos do Contrato de Investimento mediante a constituição de SCP, de 12 de janeiro de 2019, os valores recebidos ao longo do fluxo da SPE será refletido nos seus sócios da seguinte forma:

**Sócia Participante:**
Capital Aportado: R$ 5.600 milhões

O imóvel está localizado na Cidade de Caucaia, Estado do Ceará, formada pelas Ruas Mestre Leontino Queiróz, Escritor Antonio Abuchaim, Enedina Ramos Ferreira, Quadra 141 – B. Pacheco. O empreendimento é composto por 4 condomínios residenciais, sendo 1 fechado com 18 casas tipo duplex com 65,90 m² (em fase de conclusão) 1 fechado formado por 10 casas térreas com 51, 71 m² (com habite-se e entregue aos adquirentes) 32 casas térreas geminadas com 69,70 m² (parte concluída com habite-se e entregue aos adquirentes, parte faltando acabamentos finais, sem habite-se e parte ainda a construir) 4 casas térreas isoladas de esquina com 74,71 m² (1 entregue e 3 faltando acabamentos finais). O empreendimento é formado assim, por 64 unidades, cada uma com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, cozinha, sala estar/jantar, área de serviço, quintal e duas vagas de garagem. Apenas parte das unidades já foi concluída. Faltando ainda 5 casas que estão em processo de término de construção.
Em 30 de junho de 2025 o empreendimento foi avaliado em R$ 3.884 mil (três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais).

Valor total SPE: R$ 4.070

Solvência – 30/06/2025
Valor Presente da SPE: R$ 3.884
Valor contábil investimento: R$ 9.945
Margem de solvência para investimento: 39,05

O solicitante do presente trabalho é a Incorporadora JT Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE S/A., sociedade investida pela ICF Investimentos e Participações Ltda., que por sua vez foi constituída como veículo de investimento do JT Prev Desenvolvimento Habitacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII que é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

O presente laudo tem como finalidade determinar o valor da empresa Incorporadora JR Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE S/A., cuja atividade é o desenvolvimento imobiliário do empreendimento Residencial Belle Ville Caucaia III localizado no município de Caucaia no estado do Ceará, mediante a atualização, revisão e validação do estudo de viabilidade do empreendimento, considerando o tempo transcorrido desde o início de funcionamento da SPE, com o aporte de capital realizado pela JCF Investimentos e Participações Ltda. Esse laudo é elaborado para atender às disposições aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, de manter os seus ativos registrados a valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11 e Instrução da CVM nº 472.

O laudo foi emitido pela Giocorp Engenharia com data referência é 30 de junho de 2025.

Metodologia: Foi utilizado o fluxo de caixa descontado.

**Caucaia IV** - Residencial Belle Ville Caucaia IV, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. Considerando as participações societárias e os termos do Contrato de Investimento mediante a constituição de SCP, de 20 de fevereiro de 2017, os valores recebidos ao longo do fluxo da SPE será refletido nos seus sócios da seguinte forma:

**Sócia Participante:**
Capital Aportado: R$ 4.150 milhões
O imóvel está localizado na Cidade de Caucaia, Estado do Ceará, na esquina da Avenida Flamengo com a Rua Fortaleza, Loteamento Santa Fé.
O projeto original do empreendimento previa 6 conjuntos residenciais, sendo: 1 fechado com 11 casas do tipo duplex com 60,03m² (construção a iniciar); 2 fechados formados por 11 casas térreas cada, com 59,94m² (um deles em execução e o outro ainda a iniciar); 3 módulos totalizando 30 casas térreas geminadas, com 72,40 m² ou 74,70 m² (parte em execução e parte ainda a iniciar a construção). O empreendimento seria formado assim, por 63 unidades, cada uma com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, cozinha, sala estar/jantar, área de serviço, quintal e duas vagas de garagem. Recentemente houve o replanejamento da operação com a desistência da construção de 2 conjuntos fechados, um com 11 unidades tipo duplex com 60,03 m² e outro com 11 casas térreas, totalizando assim 22 unidades, Dessa forma, o projeto passou a ter 41 residências, todas térreas, com área construída variando de 59,94 m² a 74,70 m², além da previsão da venda do terreno remanescente, onde seriam construídos esses dois conjuntos e em área total ainda a ser desmembrada, num montante de 3.601,60 m² (valor de mercado considerado de R$ 445 mil).

Nenhuma unidade encontra-se 100% concluída e/ou com habite-se.

Em 30 de junho de 2025 o empreendimento foi avaliado em R$ 4.639 mil (quatro milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais).

Valo total SPE: R$ 5.137

Solvência – 30/06/2025
Valor presente da SPE: R$ 4.639
Valor contábil investimento: R$ 6.798
Margem de solvência para investimento: 68,25%

O solicitante do presente trabalho é a Incorporadora JT Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE S/A., sociedade investida pela ICF Investimentos e Participações Ltda., que por sua vez foi constituída como veículo de investimento do JT Prev Desenvolvimento Habitacional Fundo de Investimento Imobiliário - FII que é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

O presente laudo tem como finalidade determinar o valor da empresa Incorporadora JR Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE S/A., cuja atividade é o desenvolvimento imobiliário do empreendimento Residencial Belle Ville Caucaia IV localizado no município de Caucaia no estado do Ceará, mediante a atualização, revisão e validação do estudo de viabilidade do empreendimento, considerando o tempo transcorrido desde o início de funcionamento da SPE, com o aporte de capital realizado pela JCF Investimentos e Participações Ltda. Esse laudo é elaborado para atender às disposições aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, de manter os seus ativos registrados a valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11 e Instrução da CVM nº 472.

O laudo foi emitido pela Giocorp Engenharia com data referência é 30 de junho de 2025.

Metodologia: Foi utilizado o fluxo de caixa descontado.

As demonstrações contábeis da empresa investida, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram originalmente emitidas em 19 de dezembro de 2025 pela Next Auditores Independentes.

As demonstrações contábeis da empresa investida, referentes ao segundo semestre de 2026, não foram emitidas até o momento.

## 5. Fatores de Risco

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

### Riscos Relacionados à Oferta

**Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta:** Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à Oferta até o final do prazo de subscrição da Oferta, a Oferta será cancelada e a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas pelo Fundo no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

**Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos:** Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas referentes à Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

### Riscos Relacionados ao Fundo

### Riscos Relacionados aos Valores Mobiliários do Fundo

**Risco do Fundo ser Genérico:** O Fundo é um Fundo de investimento imobiliário genérico, sem identificação dos ativos para os seus investimentos, podendo, portanto, não encontrar imóveis ou companhias com empreendimento atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, conforme instrução da Consultora de Investimentos Imobiliários, sem prévia anuência dos Quotistas, investir em outros ativos para o patrimônio do Fundo.

**Risco de Liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, inclusive pela razão de que não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de quotas por qualquer investidor, observado ainda que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das quotas emitidas pelo Fundo.

Além disso, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único Quotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da oferta de quotas ou mesmo a totalidade das quotas, passando tal quotista a deter uma posição expressivamente concentrada. Por conta dessas características e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de quotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo:** Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único Quotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta ou mesmo a totalidade das quotas, passando tal quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

**Risco Relativo à Rentabilidade do Empreendimento**: O investimento em quotas de Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao quotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.

**Risco de Descontinuidade:** Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, situação na qual não será devida nenhuma multa ou penalidade pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Risco de Patrimônio Negativo:** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Quotista. Os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

**Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo**

**Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários:** Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas dos

fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo. Os direitos dos Quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

**Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de áreas e terrenos, além de títulos emitidos por Companhias ou SPE's que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de ofertas, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de quotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, embora não haja previsão de percentuais mínimos ou máximos de aplicação dos recursos do Fundo, o que possibilita a aplicação de até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo-Alvo, inicialmente o Fundo irá adquirir imóveis ou títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

**Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros:** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição de terrenos para permuta e títulos emitidos por Companhias ou SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

**Risco de Crédito:** Os Quotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nos empreendimentos imobiliários, a título de juros, amortização e participação nos resultados.

Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

**Risco de Sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, 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 empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizável, parcial ou integralmente, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

**Risco de Mercado:** Os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

**Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas:** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora 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 de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, consequentemente, a capacidade da Companhia ou SPE assegurar a remuneração futura dos Investidores do Fundo.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia ou SPE em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus Quotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

**Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo**: Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Companhia ou SPE em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

**Risco Tributário:** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

**Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios:** O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam 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 do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de Fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Risco Relacionado a Inflação**: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais etc.), ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. Nos últimos anos a inflação tem superado sistematicamente a meta anual, escapando do controle do governo sem diversos momentos. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em quotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. Aumentos na inflação, além de variações nas taxas de juros, podem afetar as taxas de inadimplência e reduzir as margens de lucro do Fundo e consequentemente a distribuição de rendimentos aos Quotistas. Assim como, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos associada ou não a aumentos nas taxas de juros podem prejudicar a demanda por imóveis.

**Risco Relacionado a Política Monetária:** O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das quotas, assim como redução da rentabilidade 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.

**Risco Relacionado ao Ambiente Macroeconômico Internacional:** O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro,

incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas poderão resultar em perdas para os Quotistas. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as quotas do Fundo em questão. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora, a Consultora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

**Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Quotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos quotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de Fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das quotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das quotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora:** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas. Os seguintes prestadores de serviços são a mesma pessoa jurídica da Administradora e foram contratadas para prestar serviços ao Fundo como: (i) Custodiante, para prestação dos serviços de custódia dos ativos, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; (ii) Distribuidora, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, e (iii) Escrituradora, para prestação do serviço de escrituração do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as prestações de serviços acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas.

## 6. Cotas do fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.
Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

O titular de cotas da classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

## 7. Emissões de cotas

O Fundo emitirá até 1.000.000 (Um milhão) de quotas. Os valores de cada oferta serão estipulados pela Administradora, nos termos do Regulamento.

As ofertas de quotas do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição. Os valores mobiliários serão negociados somente no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos termos da regulamentação vigente, depois da sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do Fundo.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, efetuar tantas ofertas quantas forem necessárias até o limite estabelecido no caput deste artigo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação de emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das quotas e a destinação dos recursos. Será assegurado aos quotistas, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, direito este concedido para o exercício por prazo não inferior a 10 dias úteis.

As quotas de cada emissão serão subscritas e integralizadas à vista (com exceção do previsto no § 14º deste Artigo) ou conforme chamadas feitas pela Administradora, em moeda corrente nacional, na forma do Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima, exclusivamente para fins de subscrição de quotas, correspondente a 100 (cem) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de início da oferta, sendo certo que a Administradora poderá estabelecer prazo inferior para a subscrição.

Os quotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo Indexador, pro rata temporis, e de uma multa diária de 0,5% sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo.

As próximas ofertas de quotas do Fundo poderão ser realizadas para investidores em geral, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou, ainda, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, admitindo-se a subscrição parcial e o eventual cancelamento do saldo não colocado, desde que a Administradora estipule o valor mínimo a ser subscrito de forma a não comprometer os projetos investidos pelas Companhias ou SPE's e demais investimentos do Fundo.

Após a obtenção de autorização de constituição e funcionamento do Fundo junto à CVM, e desde que subscritas e integralizadas e tendo início o funcionamento do Fundo, as quotas somente poderão ser negociadas em mercado secundário via bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

A integralização das quotas da primeira oferta se dará conforme chamada de capital pela Administradora, visando o investimento no primeiro ativo a ser investido pelo Fundo.

A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os quotistas com antecedência mínima de 5 dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e Prospecto.

O registro das ofertas públicas de distribuição de quotas seguirá o procedimento previsto na Resolução 175.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve emissão de cotas.

## 8. Resgate, amortização e procedimento aplicável à liquidação da classe

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 contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis 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 dias da documentação necessária e aplicável.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Quotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve resgate de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 amortizou o montante de R$ 7.700.

## 9. Responsabilidade ilimitada dos cotistas e chamada capital

Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175, os cotistas respondem de forma ilimitada pelas obrigações do Fundo, na proporção de sua participação. Poderão ser exigidos aportes adicionais de recursos, mediante chamada de capital, para o cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais do Fundo, ainda que não diretamente vinculadas aos ativos imobiliários integrantes da carteira, incluindo, mas não se limitando, às taxas e remunerações devidas a prestadores de serviços essenciais à administração, gestão, custódia, escrituração e auditoria do Fundo.

A chamada de capital será realizada por deliberação do administrador ou, quando aplicável, da assembleia geral de cotistas, mediante comunicação formal aos cotistas com antecedência mínima de 10 dias, contendo a justificativa, o valor a ser integralizado por cada cotista, a forma e o prazo para o aporte.

O não atendimento, total ou parcial, à chamada de capital no prazo estabelecido poderá ensejar, a critério do administrador ou da assembleia geral de cotistas, a aplicação de penalidades ao cotista inadimplente, incluindo multa moratória de 2% sobre o valor não integralizado e juros de mora de 1% ao mês, calculados pro rata die.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve chamada capital (R$ 20 em 2025).

## 10. Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a alínea “(i)” do Art. 25 do Regulamento,

sem prejuízo das disposições abaixo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2.011 e do Regulamento.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço.

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

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de cotas do Fundo que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 o Fundo não distribuiu rendimentos.

## 11. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no período estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2026:

| Data | PL médio em (Reais mil) | Valor da Cota em (R$) | Rentabilidade em % Fundo | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Mensal | Acumulada |
| 30/06/25 | 14.876 | 59,084426 | | |
| 31/07/25 | 12.687 | 62,366372 | 5,55% | 5,55% |
| 29/08/25 | 13.566 | 63,139903 | 1,24% | 6,86% |
| 30/09/25 | 13.769 | 64,820115 | 2,66% | 9,71% |
| 31/10/25 | 13.902 | 64,716360 | (0,16%) | 9,53% |
| 28/11/25 | 13.877 | 64,601373 | (0,18%) | 9,34% |
| 31/12/25 | 13.852 | 64,498928 | (0,16%) | 9,16% |
| 30/01/26 | 13.835 | 64,423401 | (0,12%) | 9,04% |
| 27/02/26 | 13.824 | 64,371451 | (0,08%) | 8,95% |
| 31/03/26 | 13.821 | 64,431163 | 0,09% | 9,05% |
| 30/04/26 | 13.164 | 31,536457 | (51,05%) | (46,62%) |
| 29/05/26 | 6.745 | 31,336667 | (0,63%) | (46,96%) |
| 30/06/26 | 6.710 | 31,200842 | (0,43%) | (47,19%) |

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

## 12. Encargos debitados no Fundo

| | 30/06/2026 | % PL | 30/06/2025 | % PL |
|---|---|---|---|---|
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO** | **12.501** | | **14.521** | |
| **DESPESAS ADMINISTRATIVAS** | **(251)** | **(2,01%)** | **(632)** | **(4,37%)** |
| Despesas com taxa de administração | (65) | (0,52%) | (293) | (2,02%) |
| Despesas com taxa de gestão | (20) | (0,16%) | (120) | (0,83%) |
| Despesas com auditoria e custódia | (12) | (0,10%) | (23) | (0,16%) |
| Despesas de serviços técnicos | (140) | (1,12%) | (181) | (1,25%) |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | (1) | (0,01%) | (8) | (0,06%) |
| Taxa de fiscalização da CVM | (13) | (0,10%) | (7) | (0,05%) |
| **TOTAL DAS DESPESAS** | **(251)** | **(2,01%)** | **(632)** | **(4,37%)** |

## 13. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 (“Administradora”).

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

O Fundo contará com os serviços da Consultora de Investimentos Imobiliários, PK Consultoria, Participações e Serviços S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34, com sede na Rua Bastos Pereira, nº 411 – parte – Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo, Cep: 04.507-011, que atuará em conjunto com a Administradora e a Gestora.

## 14. Taxa de administração, gestão, distribuição

**Taxa de administração:** Pela prestação dos serviços de administração o Fundo pagará um percentual sobre o seu Patrimônio Líquido ("PL"), correspondente a 2,0% a.a. para o PL de até R$ 50 milhões; 1,70% a.a. para a parcela do PL que exceder a R$ 50 milhões até R$ 100 milhões e 1,50% a.a. para o valor do PL que exceder a R$ 100 milhões até R$ 150 milhões e 1,40% a.a. sobre o valor do PL que exceder a R$ 150 milhões.

Será observado o valor mínimo mensal de R$ 30 (trinta mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

A taxa de administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A Administradora, conforme o caso terá o direito de receber a taxa de administração descrita durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

A taxa de administração será dividida entre a Administradora, o Custodiante, a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi provisionada a importância de R$ 65 (R$ 293 em 2025) a título de taxa de administração.

**Taxa de gestão:** A taxa de gestão do Fundo é zero.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi provisionada a importância de R$ 20 (R$ 120 em 2025) a título de taxa de gestão.

**Taxa de Consultoria especializada:** As taxas serão cobradas conforme contrato celebrado entre a Administradora e a Consultoria Especializada.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi provisionada a importância de R$ 140 (R$ 181 em 2025) a título de consultoria.

**Taxa de distribuição:** Tendo em vista que a classe tem a natureza de classe fechada, a taxa de despesas com a distribuição de cotas da classe é descrita nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxa de saída é vedada

Não será cobrada taxa de performance.

## 15. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

## 16. Tributação

### a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### b) Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida no Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

## 17. Demandas judiciais

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

## 18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

## 19. Partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, dos valores provisionados de taxa de administração mencionados na nota explicativa nº 13, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R$ 22 (R$ 254 em 2025), saldo a pagar no montante de R$ 20 (R$ 204 em 2025) a título de taxa de gestão e saldo a pagar no montante de R$ 20 (R$ 209 em 2025) a título de consultoria.

## 20. Deliberações em Assembleia

Conforme Instrumento Particular de Alteração de Regulamento realizado em 27 de junho de 2025. Considerando que:

i) A RCVM 175/2022 trouxe novas diretrizes para a regulamentação de fundos de investimento no Brasil, unificando normas e adaptando disposições para fundos de diversas classes e modalidades;
ii) O regulamento do Fundo deve ser atualizado para refletir as novas diretrizes e requisitos regulatórios impostos pela RCVM 175/2022 e seus respectivos anexos; e
iii) O Regulamento do Fundo pode ser alterado independentemente de Assembleia Geral em virtude da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos do Artigo 52 da Parte Geral da RCVM 175/2022.

Conforme Ata de consulta formal realizada em 28 de agosto de 2025 foram deliberados:

Em análise às respostas encaminhadas à Administradora, foram apresentadas manifestação de votos dos Cotistas do Fundo representando 69,72% das cotas emitidas pelo Fundo, aprovando todos os itens acima objeto desta Consulta Formal.

- A nova prorrogação do prazo para liquidação do Fundo, ou seja, até 31 de dezembro de 2025.
- Autorizar a Administradora a praticar todos os atos e procedimentos necessários com a finalidade de implementar as deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.

Conforme Ata de consulta formal realizada em 29 de dezembro de 2025 foram deliberados:

Em análise às respostas encaminhadas à Administradora, foram apresentadas manifestação de votos dos Cotistas do Fundo, representando 47,05% (quarenta e sete inteiros e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a qual REPROVARAM todos os itens acima objeto desta Consulta Formal.

- Deliberar sobre a reemissão das demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor, referente ao ano de 2024 realizada pela Confiance Auditores com o relatório datado de 11 de setembro de 2025;
- Deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas nos termos da regulamentação em vigor, referente à demonstração financeira do ano de 2025 realizada pela Confiance Auditores com relatório datado de 29 de setembro de 2025; e
- Autorizar a Administradora a praticar todos os atos e procedimentos necessários com a finalidade de implementar as deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.

Conforme Ata de consulta formal realizada em 13 de janeiro de 2026 foram deliberados:

Em análise às respostas encaminhadas à Administradora, foram apresentadas manifestação de votos dos Cotistas do Fundo representando 56,36% (cinquenta e seis inteiros e trinta e seis centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, aprovando todos os itens acima objeto desta Consulta Formal.

- A nova prorrogação do prazo para liquidação do Fundo, ou seja, até 31 de março de 2026.
- Autorizar a Administradora a praticar todos os atos e procedimentos necessários com a finalidade de implementar as deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.

Conforme Ata de consulta formal realizada em 14 de abril de 2026 foram deliberados:

- a liquidação do Fundo, com a alteração de seu status perante a CVM para “Em Liquidação”, com efeitos a partir de 1º de abril de 2026;
- a autorização para que a Administradora e a Gestora adotassem os procedimentos necessários à liquidação do Fundo, estabelecendo-se 30 de abril de 2026 como data-limite para seu encerramento e liquidação;
- a contratação de auditor independente para a elaboração das demonstrações financeiras de encerramento;
- a realização de resgate parcial aos cotistas, de forma equânime e proporcional à participação de cada cotista no Fundo, após o provisionamento das taxas e despesas incorridas ou devidas até a data de encerramento. O resgate foi previsto para 20 de abril de 2026, condicionado à disponibilidade de recursos financeiros decorrentes do processo de liquidação, ficando estabelecido que eventual saldo remanescente proveniente da alienação dos ativos seria pago aos cotistas até 30 de abril de 2026;

- a venda do terreno pertencente à SPE/Projeto Caucaia IV, admitindo-se desconto de até 20% sobre o valor de avaliação, perfazendo o valor de R$ 360, para a JCF Investimentos ou outra empresa pertencente ao mesmo grupo econômico, conforme orientação da Consultora;
- a aprovação e ratificação dos atos e operações praticados pela Administradora e pela Gestora até a data da Consulta Formal, com a concessão de quitação em relação às obrigações diretas e indiretas relacionadas à administração e à gestão do Fundo;
- a reemissão das demonstrações financeiras auditadas do Fundo referentes aos exercícios de 2024 e 2025, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo a demonstração da movimentação do patrimônio líquido de encerramento, abrangendo o período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo; e
- a autorização para que a Administradora praticasse todos os atos e procedimentos necessários à implementação das deliberações aprovadas na Consulta Formal.

## 21. Eventos subsequentes

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

## 22. Considerações da administradora

Com relação ao prazo de encerramento do Fundo previsto no Regulamento, esclarecemos que, em 30/03/2026, foi realizada uma consulta formal, com previsão de conclusão em 14/04/2026, cuja ordem do dia contempla, entre outras matérias, a "liquidação do Fundo, com a consequente alteração de seu status perante a CVM para “EM LIQUIDAÇÃO”, a partir de 1º de abril de 2026", de modo a seguir com o encerramento do fundo.

**Planner Corretora de Valores S.A.**
Administradora

**Ignis Contábil Ltda.**
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC 1SP 270.574/O-6