N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFI

CNPJ: 16.802.360/0001-47

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
30/06/2026 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado do exercício	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFI

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

Abstenção de Opinião

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

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir 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 financeiras.

Base Para Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do exercício anterior findo em 30 de junho de 2025 e emitimos nosso relatório em 23 de setembro de 2025, com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: *"Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía o montante de R$ 12.111 mil aplicado em ações da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("companhia investida"), que representava 108,89% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão desse relatório não obtivemos as demonstrações contábeis auditadas da companhia, e tampouco ao laudo de avaliação do seu valor justo. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.".* Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos saldos iniciais, conforme determina a NBC TA 510, bem como assegurar que tais saldos não contenham distorções que poderiam impactar de forma relevante o resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

Conforme demonstrado na posição financeira do Fundo, em 30 de junho de 2026 o Fundo não possuía disponibilidades para liquidar seus passivos, consequentemente, a liquidação das obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de capital pelos cotistas do Fundo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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

Blumenau - SC, 28 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Sofi
CNPJ: 16.802.360/0001-47

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

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

ATIVO	30/06/26	%PL	30/06/25	%PL
CIRCULANTE	**2.810**	**161,68**	**12.111**	**108,89**
Títulos e valores mobiliários	**2.810**	**161,68**	**12.111**	**108,89**
Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.	2.810	161,68	12.111	108,89
TOTAL DO ATIVO	**2.810**	**161,68**	**12.111**	**108,89**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**1.072**	**61,68**	**989**	**8,89**
Encargos a Pagar	**713**	**41,02**	**630**	**5,66**
Taxa de administração	713	41,02	630	5,66
Provisão para pagamentos a efetuar	**359**	**20,66**	**359**	**3,23**
Outras despesas administrativas	132	7,59	133	1,20
Auditoria	60	3,45	60	0,54
Taxa de custódia	5	0,29	5	0,04
Cetip/Selic	162	9,33	161	1,45
TOTAL DO PASSIVO	**1.072**	**61,68**	**989**	**8,89**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.738**	**100,00**	**11.122**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.810**	**161,68**	**12.111**	**108,89**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Sofi
CNPJ: 16.802.360/0001-47

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	Valores em Milhares de Reais	Valores em Milhares de Reais
Exercícios findos em:	**30/06/2026**	**30/06/2025**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Títulos e valores mobiliários		
Resultado com ações de companhias fechadas	(9.301)	26
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**(9.301)**	**26**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**-**	**26**
Outras receitas operacionais	**-**	**3**
Outras receitas	-	3
Outras receitas/Despesas	**(83)**	**(138)**
Despesas com taxa de administradora	(83)	(76)
Despesas com auditoria e custódia	-	(13)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	(42)
Taxa de fiscalização da CVM	-	(7)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(9.384)**	**(109)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Sofi
CNPJ: 16.802.360/0001-47

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas integralizadas	(Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 30 de junho de 2024	**42.449**	**(31.218)**	**11.231**
(Prejuízo) do exercício	-	(109)	(109)
Saldos em 30 de junho de 2025	**42.449**	**(31.327)**	**11.122**
(Prejuízo) do exercício	-	(9.384)	(9.384)
Saldos em 30 de junho de 2026	**42.449**	**(40.711)**	**1.738**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Sofi
CNPJ: 16.802.360/0001-47

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

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

(Valores expressos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	Valores em Milhares de Reais	Valores em Milhares de Reais
Exercícios findos em:	**30/06/26**	**30/06/25**
Caixa líquido das atividades operacionais	-	-
Caixa líquido das atividades de investimento	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-	-
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Fundo de Investimento Imobiliário Sofi
CNPJ: 16.802.360/0001-47
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Sofi ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, 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"). O Fundo iniciou as suas atividades em 19 de dezembro de 2013, com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi adaptado a Resolução 175 em 13 de junho de 2025.

O Fundo é de classe única, sem subclasses, podendo ser constituídas conforme conta em seu Regulamento e Anexo. O Fundo se destina exclusivamente a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do gestor, com o suporte da Consultoria Imobiliária (caso haja), mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"), para futura alienação em:

(i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter

diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador ("Imóveis"); e/ou (ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do FUNDO, cuja gestão e administração seja de responsabilidade do GESTOR, conforme orientação da Consultoria Especializada, e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis, cujo investimento em cada imóvel será de decisão e aprovação exclusivas do Administrador.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da Consultoria Especializada ou do Fundo Garantidor de Créditos – "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 175/22 e instrução CVM nº 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 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 poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes aos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, e foram aprovadas pela Administradora em 21 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) 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.

f) Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data do fim do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão representados por:

		30/06/2026		30/06/2025	
Títulos e valores mobiliários	**Vencimento**	**Quantidade**	**Saldo**	**Quantidade**	**Saldo**
Ações de Companhia Fechada					
Estação Osasco (*)	Sem vencimento	982.135	2.810	982.135	12.111
Total		**982.135**	**2.810**	**982.135**	**12.111**

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

O Fundo possui 7,35% da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., que é uma sociedade anônima fechada, fundada em agosto de 2011, mantém sede na Avenida Fuad Auada, n° 366, Bairro Presidente Altino, Osasco, SP, CEP 06.216-900. Opera sob o CNPJ/MF: 14.184.423/0001-13. 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.

Avaliador

A Valoriza Brasil é uma consultoria financeira brasileira, fundada em 2019, especializada em modelagem financeira e avaliação de empresas (valuation). Além desses serviços especializados desenvolvem diversos serviços como: Planejamento Estratégico, Planos de Negócios, Viabilidade Econômico-financeira, dentre outros.

Os sócios da Valoriza Brasil dedicam-se a atividade de consultoria financeira há mais de 20 anos, tendo contribuído com o desenvolvimento inicial e o fortalecimento de diversos projetos nacionais de diferentes portes e abordagens empresariais.

Buscando sempre formar equipes de profissionais caracterizada pela diversidade de experiências e formações acadêmicas. Foco exclusivo na atividade de consultoria elimina conflitos de interesse e proporciona total atenção as demandas dos contratantes.

A Valoriza Brasil emitiu o laudo de avaliação econômico-financeira da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 23 de setembro de 2022, para a data-base de 30 de junho de 2022. A Valoriza Brasil utilizou o método de Fluxo de Caixa descontado, pois esta, além de destacar e fundamentar os benefícios econômicos futuros decorrentes da implantação do empreendimento, considera também os riscos inerentes aos negócios da companhia. O laudo avaliou o valor da companhia em R$ 162.103 em 30 de junho de 2022, considerando um WACC (custo médio ponderado de capital) de 13,70%, em que R$ 12.085 são de direito do Fundo.

Saldo inicial em 30/06/2025	**12.111**
Resultado	(9.301)
Saldo inicial em 30/06/2026	**2.810**

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.

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 e amortização

Emissão

A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 50.000 de cotas com valor unitário de emissão de R$ 1 (mil reais).

Sem prejuízo ao disposto no item acima, o administrador e o gestor, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("Primeira Emissão").

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no 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 ao administrador e ao gestor, 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 no Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas, bem como pelo gestor 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não ocorreram emissão de novas cotas.

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 ocorreram resgates e/ou amortização de cotas.

7. Política de distribuição de rendimentos e 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 do gestor, conforme orientação da Consultoria Especializada, 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 do gestor, conforme orientação da Consultoria Especializada, 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 do gestor. 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 ocorreram distribuição de rendimentos e resultados.

8. Serviços prestados ao fundo

O Fundo é administrado por 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, gestão, 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.

9. Taxa de administração

O Administrador fará jus a uma remuneração mensal no montante equivalente a 0,15% do PL da classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 5 (cinco mil reais), reajustado pelo IPCA desde a ata em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A taxa deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Como remuneração dos serviços de gestão, é devido pelo Fundo ao gestor o montante fixo de R$ 1 (um mil reais), a serem pagos mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso ou de saída.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi registrado a importância de R$ 83 a título de taxa de administração (R$ 76 em 2025).

10. Custódia das ações

As ações de companhias fechadas se encontram registradas no livro de ações da Companhia Investida.

11. Rentabilidade

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

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
30/06/2025	879,960252	-	-
31/07/2025	879,415842	(0,06)	(0,06)
31/08/2025	878,855925	(0,06)	(0,13)
30/09/2025	878,311515	(0,06)	(0,19)
31/10/2025	877,767106	(0,06)	(0,25)
30/11/2025	877,222696	(0,06)	(0,31)
31/12/2025	876,678286	(0,06)	(0,37)
31/01/2026	876,133876	(0,06)	(0,43)
28/02/2026	875,589466	(0,06)	(0,50)
31/03/2026	875,045056	(0,06)	(0,56)
30/04/2026	874,472002	(0,07)	(0,62)
31/05/2026	873,927592	(0,06)	(0,69)
30/06/2026	137,550840	(84,26)	(84,37)

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	**11.081**		**11.171**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(83)**	**(0,75)**	**(138)**	**(1,24)**
Despesas com taxa de administradora	(83)	(0,75)	(76)	(0,68)
Despesas com auditoria e custódia	-	-	(13)	(0,12)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	-	(42)	(0,38)
Taxa de fiscalização da CVM	-	-	(7)	(0,06)
TOTAL DAS DESPESAS	**(83)**	**(0,75)**	**(138)**	**(1,24)**

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. Riscos

O Fundo está sujeito a fatores de risco, destacando-se os riscos abaixo, sem prejuízo dos demais Riscos Gerais Aplicáveis ao Fundo:

Risco de Crédito: Consiste no risco de os emissores de títulos/valores mobiliários de renda fixa que integram a carteira do Fundo ou de fundos de investimento investidos não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Adicionalmente, os contratos de derivativos estão eventualmente sujeitos ao risco da contraparte ou instituição garantidora não honrar sua liquidação.

Risco de Liquidez: O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou dos fundos de investimento investidos. Neste caso, o Fundo pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do Fundo, quando solicitados pelos cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes das carteiras são negociados ou de outras condições atípicas de mercado.

15. 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 às 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).

16. Demandas judiciais

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

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

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

18. Partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, além dos valores provisionados de taxa de administração mencionados na nota explicativa nº 9, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R$ 713 (R$ 630 em 2025).

19. Deliberações em assembleia

Conforme Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Sofi em 13 de junho de 2025 foi deliberado:

(a) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (b) segregação de taxas de administração; (c) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCVM 175; e (d) demais adaptações a RCVM 175 no que for aplicável.

20. 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.

Ocorre que a Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("companhia investida" ou "empresa") está, em evento subsequente à presente demonstração financeira, adotando medidas para regularizar a entrega de seus relatórios contábeis, bem como a elaboração e a regularização de suas demonstrações financeiras. Ou seja, apesar de todos os esforços empreendidos pela Planner, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo, a não apresentação, por parte da companhia investida, de suas demonstrações financeiras auditadas impediu a cotação e a elaboração do laudo de investimento necessário para a atualização da carteira do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo não possui liquidez suficiente para arcar com os custos de elaboração de laudo de avaliação para análise do valor justo do ativo.

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.

Por fim, 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.

21. Eventos subsequentes

Conforme assembleia realizada em 15 de julho 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 de R$ 1.203.140,06 (um milhão, duzentos e três mil, cento e quarenta reais e seis centavos), na proporção de suas respectivas participações no Fundo, destinado ao custeio das despesas obrigatórias do Fundo (em aberto desde julho de 2017) 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, a serem emitidas 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.

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.

Administradora	**Contador**
Planner Corretora de Valores S.A.	Reinaldo Dantas CRC-1SP 110.330/O-6

***