N/E/X/T/ AUDITORES

# Demonstrações Financeiras

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COLATERAL**

CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

**DATA BASE**
**31/12/2024 - EXERCÍCIO**

# Conteúdo


| | |
|---|---|
| Relatório dos auditores independentes | 3 |
| Balanço patrimonial | 8 |
| Demonstração do resultado do exercício | 9 |
| Demonstração das mutações no patrimônio líquido | 10 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 11 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 12 |

# Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COLATERAL**

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 Colateral ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 dos assuntos descritos 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

a) Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía ações da companhia investida "Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A." no montante de R$ 42.126 mil, que representam 100,44% do patrimônio líquido. Até a emissão do nosso relatório, não nos foram apresentadas as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida, bem como, laudo de avaliação do seu valor justo atualizado. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, assegurar que o saldo deste investimento não contenha distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

b) Conforme divulgado na demonstração de resultado, o Fundo apropriou o montante de R$ 120 mil a título de despesa com taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. De acordo com nossos testes, caso essa despesa tivesse sido registrada de acordo com a remuneração estabelecida no regulamento, o valor total seria de R$ 256 mil. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso a evidências da isenção de cobrança do montante de R$ 136 mil, como consequência, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo podem estar registrados a maior em até R$ 136 mil.

c) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e emitimos nosso relatório em 12 de março de 2024 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos:

> "*a) Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía ações da companhia investida "Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A." no montante de R$ 42.126 mil, que representam 100,08% do patrimônio líquido. Até a emissão do nosso relatório, não nos foram apresentadas as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida, bem como, ao laudo de avaliação do seu valor justo atualizado. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, assegurar que o saldo deste investimento não contenha distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.; b) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e emitimos o nosso relatório em 30 de março de 2023, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: (i) Ausência de demonstrações financeiras auditadas e premissas utilizadas na*

*avaliação a valor justo da companhia investida GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022; (ii) Abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2021 em função dos seguintes assuntos: (a) ausência de demonstrações financeiras auditadas e premissas utilizadas na avaliação a valor justo da companhia investida GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A.; (b) ausência de demonstrações financeiras auditadas do encerramento do fundo investido FII Pacalu, e tampouco tivemos evidências sobre a adequação do valor resgatado; (c) ausência de controles internos acerca das receitas registradas na rubrica "Reversão taxa de administração" e "Reversão de provisão"; (iii) Registro de resultado negativo com "Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento" no montante de R$ 44.171 mil em 31 de dezembro de 2022; (iv) Divergência no registro de despesas com taxa de administração. Neste contexto, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data conforme determina a NBC TA 510, consequentemente, não nos foi possível, nas circunstâncias atuais, assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2023. Adicionalmente, conforme descrito na nota explicativa n° 4, em 18 de agosto de 2022 o Fundo firmou instrumento de dação em pagamento, por meio do qual entregou 45.868 ações da companhia investida "Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.", avaliadas contabilmente em R$ 564 mil. Estas ações foram entregues pelo montante de R$ 1.148 mil, sendo tal dação em pagamento realizada exclusivamente para fins de quitação dos valores definidos no referido instrumento como pendentes e devidas pelo Fundo a título de despesas com taxa de administração e gestão até dezembro de 2023. Devido ao registro intempestivo dessa dação, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está superavaliado em R$ 584 mil."*

Neste contexto, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data conforme determina a NBC TA 510, da necessidade de ajustes e de seus eventuais impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

# Ênfase

**INSUFICIÊNCIA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes de cotas.

# 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 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.

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, 07 de março de 2025.

**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Colateral
CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

## Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | % sobre o patrimônio líquido | 31/12/2023 | % sobre o patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|
| **ATIVO** | | | | |
| **CIRCULANTE** | **42.126** | **100,44** | **42.132** | **100,09** |
| **Disponibilidades** | **-** | **-** | **5** | **0,01** |
| Conta corrente | - | - | 5 | 0,01 |
| **Títulos e valores mobiliários** | **42.126** | **100,44** | **42.126** | **100,08** |
| Ações de companhias fechadas | 42.126 | 100,44 | 42.126 | 100,08 |
| **Outros valores a receber** | **-** | **-** | **1** | **-** |
| Despesas antecipadas | - | - | 1 | - |
| **TOTAL DO ATIVO** | **42.126** | **100,44** | **42.132** | **100,09** |
| **PASSIVO** | | | | |
| **CIRCULANTE** | **184** | **0,44** | **38** | **0,09** |
| **Encargos a Pagar** | **120** | **0,29** | **-** | **-** |
| Taxa de administração | 120 | 0,29 | - | - |
| **Provisão para pagamentos a efetuar** | **64** | **0,15** | **38** | **0,09** |
| Outras despesas administrativas | 23 | 0,06 | 1 | - |
| Auditoria | 31 | 0,07 | 26 | 0,06 |
| Taxa CVM | 10 | 0,02 | 11 | 0,03 |
| **TOTAL DO PASSIVO** | **184** | **0,44** | **38** | **0,09** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **41.942** | **100,00** | **42.094** | **100,00** |
| **TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **42.126** | **100,44** | **42.132** | **100,09** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário Colateral
CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

## Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **COMPOSIÇAO DO RESULTADO DO EXERCICIO** | | |
| **Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária** | | |
| Resultado com ativos de natureza imobiliária | - | 584 |
| **Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária** | **-** | **584** |
| **Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias** | **-** | **584** |
| **Outras receitas/Despesas** | **(152)** | **(294)** |
| Despesas com taxa de administração | (120) | (230) |
| Despesas com auditoria e custódia | (16) | (58) |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | (22) | (2) |
| Taxa de fiscalização da CVM | - | (13) |
| Reversão de provisão | 6 | 9 |
| **Resultado pertencente aos detentores de cotas classificadas como patrimônio líquido** | **(152)** | **290** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário Colateral
CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

## Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

| | Cotas integralizadas | Reserva de lucros | Total |
|---|---|---|---|
| **Saldos em 31 de dezembro de 2022** | **15.411** | **26.313** | **41.724** |
| Integralização de cotas no exercício | 80 | - | 80 |
| Lucro (Prejuízo) do exercício | - | 290 | 290 |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2023** | **15.491** | **26.603** | **42.094** |
| Lucro (Prejuízo) do exercício | - | (152) | (152) |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2024** | **15.490** | **26.452** | **41.942** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário Colateral
CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

## Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais** | | |
| Prejuízo do exercício | (152) | 290 |
| **Total** | **(152)** | **290** |
| | | |
| **Variações em Ativos e Passivos** | **147** | **(365)** |
| Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários | - | 565 |
| Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas | 1 | (1) |
| Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora | 120 | (919) |
| Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar | 26 | (10) |
| | | |
| **Caixa Líquido das Atividades Operacionais** | **(5)** | **(75)** |
| | | |
| **Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento** | | |
| Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas | - | 80 |
| | | |
| **Caixa Líquido das Atividades de Financiamento** | **-** | **80** |
| | | |
| **Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa** | **(5)** | **5** |
| | | |
| **Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período** | 5 | - |
| | | |
| **Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período** | **-** | **5** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Colateral ("Fundo") regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de Imóveis, localizados em território nacional. Ademais, o Fundo poderá investir em outros Ativos Imobiliários, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## 2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações foram elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 07 de março de 2025.

## 3. Principais práticas contábeis

### 3.1 Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

### 3.2. 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.

#### 3.2.1. Ações de companhia fechada – natureza imobiliária

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria "títulos para negociação" e são avaliados pelo seu valor justo através de laudo de avaliação. A valorização e desvalorização das ações de companhia fechada estão apresentadas em "Resultado com ativos de natureza imobiliária".

### 3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

## 3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

## 3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

## 3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

## 4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representados por:

Ações de companhias fechadas:

| | Quantidade | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Mercado de ações (EODI) (i) | 3.423.638 | 42.126 |
| **Total** | **3.423.638** | **42.126** |

| | Quantidade | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| Mercado de ações (EODI) (i) | 3.423.638 | 42.126 |
| **Total** | **3.423.638** | **42.126** |

(i) **Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.** (anteriormente denominado "GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A.")

A Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., foi constituída em 08 de agosto de 2011, tem como objetivo social preponderante o desenvolvimento do empreendimento imobiliário e comercial denominado Tietê II e posteriormente na 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. Por meio da referida norma, foi instituída a operação urbana, dita como, consorciada "Tietê II". Também faz parte do objeto social à participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades e a administração de bens e negócios próprios e/ou de terceiros.

O Fundo detém 25,84% do capital social da companhia.

Para a determinação do valor do projeto foi aplicado o Método de Renda, o qual identifica o valor com base no seu potencial de geração de renda através da aplicação o fluxo de caixa descontado. O período explícito das projeções é de 1º de julho de 2022 até 31 de dezembro de 2044 nos projetos de renda, totalizando 21,5 anos e até 31 de dezembro de 2035 para a Incorporação, totalizando 13,5 anos. O valor terminal foi estimado a partir do fluxo de caixa livre após o período de projeção explícita ajustado por uma taxa de crescimento na perpetuidade (de 3,0% nominais), cujo WACC foi de 13,7%.

## 5. Emissão, subscrição e resgate de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideias de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) o Cotista assinará Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas. Caberá exclusivamente ao Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve integralização de novas cotas (159,347645 cotas correspondente ao montante de R$ 80 em 2023).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve resgate de cotas.

## 6. Distribuição de resultados

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 balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento, salvo o disposto acima com relação a eventual reserva de contingência.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo e da provisão de reservas) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, deduzidos dos custos e despesas do 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, do encerramento do semestre, salvo no caso de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar acerca de outra destinação de tais recursos, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas das Cotas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas.

## 7. Prestadores de serviços

As atividades de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pela Administradora.

## 8. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o fundo pagará uma remuneração mensal equivalente ao montante de R$ 12 ao mês sob o Patrimônio do Fundo, a ser pago mensalmente até o 5º dia do mês subsequente ao mês da prestação de serviços, valor este que será corrigido pela variação do IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses contados do início de funcionamento do fundo. ("Taxa de Administração").

Em 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 120 (R$ 230 em 2023).

## 9. Custódia das ações

A custódia das ações de companhias fechadas se encontra registrada no livro de ações da companhia investida.

## 10. Encargos debitados ao Fundo

| Encargos Debitados ao Fundo | 31/12/2024 | % PL | 31/12/2023 | % PL |
|---|---|---|---|---|
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO** | **42.063** | | **42.029** | |
| **DESPESAS ADMINISTRATIVAS** | **(152)** | **(0,37%)** | **(294)** | **(0,70%)** |
| Despesas com taxa de administradora | (120) | (0,29%) | (230) | (0,55%) |
| Despesas com auditoria e custódia | (16) | (0,04%) | (58) | (0,14%) |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | (22) | (0,05%) | (2) | - |
| Taxa de fiscalização da CVM | - | - | (13) | (0,03%) |
| Reversão de provisão | 6 | 0,01% | 9 | 0,02% |
| **TOTAL DAS DESPESAS** | **(152)** | **(0,37%)** | **(294)** | **(0,70%)** |

## 11. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos períodos estão demonstrados como segue:

| | | | Rentabilidade em % Fundo | |
|---|---|---|---|---|
| **Data** | **PL Médio** | **Valor da Cota** | **Mensal** | **Acumulada** |
| 29/12/2023 | 42.096 | 505,683366 | - | - |
| 31/01/2024 | 42.092 | 505,607496 | (0,02%) | (0,02%) |
| 29/02/2024 | 42.087 | 505,596744 | 0,00% | (0,02%) |
| 28/03/2024 | 42.087 | 505,586898 | 0,00% | (0,02%) |
| 30/04/2024 | 42.086 | 505,584445 | 0,00% | (0,02%) |
| 31/05/2024 | 42.086 | 505,584445 | 0,00% | (0,02%) |
| 28/06/2024 | 42.086 | 505,584445 | 0,00% | (0,02%) |
| 31/07/2024 | 42.086 | 505,577632 | 0,00% | (0,02%) |
| 30/08/2024 | 42.084 | 505,547653 | (0,01%) | (0,03%) |
| 30/09/2024 | 42.082 | 505,519038 | (0,01%) | (0,03%) |
| 31/10/2024 | 42.079 | 505,487697 | (0,01%) | (0,04%) |
| 29/11/2024 | 41.944 | 503,867909 | (0,32%) | (0,36%) |
| 31/12/2024 | 41.942 | 503,848600 | 0,00% | (0,36%) |

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

## 12. Demandas judiciais

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

## 13. Imposto de renda

**Imposto de Renda**: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual

superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 16.1 do Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu Cotista.

**IOF/Títulos**: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

**Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo**

**Imposto de Renda**: A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o recebimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

**Cotistas residentes no Brasil**: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

**IOF/Câmbio**: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas não residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, 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), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

**IOF/Títulos**: É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação. Os rendimentos tributáveis são progressivamente reduzidos em função do tempo em até 30 dias, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

## 14. Riscos Relacionados ao Fundo:

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

**Riscos relacionados à liquidez**: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo esta, objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Riscos relativos à rentabilidade do investimento**: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco relativo à concentração e pulverização**: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Risco de desapropriação**: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

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

**Risco de despesas extraordinárias**: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como

quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

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

**Risco de concentração da carteira do Fundo**: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

**Riscos tributários**: A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos

distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;(ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, 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 Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que há existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente

entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Nada obstante aos riscos relacionados nos parágrafos anteriores, bem como as regras e tratamentos tributários descritos no Regulamento, a Administradora se compromete a cumprir com todas as obrigações legais de sua responsabilidade, para mitigar as possibilidades de alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Riscos do prazo**: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**Risco jurídico**: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico este Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

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

**Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476**: Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

**Risco de revisão judicial dos contratos de locação**: Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

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

## 15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja de auditoria independente.

## 16. Informações sobre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui saldo em conta de depósito junto a administradora (R$ 5 em 2023), além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo possuía saldo a pagar em 2024 no montante de R$ 120.

## 17. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de novembro de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

I. Aprovar a proposta formalizada pela Tibério S/A para aquisição do imóvel de titularidade da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S/A, nos termos do material de apoio anexo a presenta Ata;

II. Aprovado o item I da ordem do dia, aprovar a emissão de novas cotas pelo Fundo, para posterior subscrição pelos Cotistas, para fins de aporte de capital no Fundo no valor de R$ 200 para fins de integralização dos recursos na Companhia e pagamento das taxas e custas do próprio fundo, nos termos do material de apoio anexo à presente Ata;

III. Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia.

## 18. Valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024:

| Companhia | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| EODI | - | - | 42.126 | 42.126 |
| **Total** | **-** | **-** | **42.126** | **42.126** |

Em 31 de dezembro de 2023:

| Companhia | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| EODI | - | - | 42.126 | 42.126 |
| **Total** | **-** | **-** | **42.126** | **42.126** |

## 19. 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.

## 20. Considerações da Administradora

Cumpre-nos destacar que a Planner atuou para o integral cumprimento dos seus deveres fiduciários de prestador de serviços do Fundo, ao diligenciar, no presente caso, todo o processo de elaboração das demonstrações financeiras e a entrega dos respectivos relatórios de auditoria.

Ocorre que, a companhia investida não cumpriu com as obrigações de entrega dos seus relatórios de auditoria (Estação Osasco). Ou seja, não obstante todos os esforços realizados pela Planner, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo, a não apresentação pela companhia investida das suas demonstrações financeiras auditadas, impediu a conclusão da demanda a fim de sanar solicitações da auditoria para a elaboração do presente parecer. Já o Fundo, não possuía liquidez em recursos para arcar com os custos de elaboração de laudo de avaliação para análise do valor justo do ativo.

Além disso, em relação à provisão da taxa de administração mencionada no relatório do auditor, informamos que os valores foram atualizados em março de 2025, considerando que as taxas estão inadimplentes.

## 21. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023, 184 de 31 de maio de 2023, 187 de 27 de setembro de 2023, 200 de 12 de março de 2024, 206 de 04 de julho de 2024 e 214 de 30 de setembro de 2024 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº175/22 e entrou em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O

Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

| | |
|---|---|
| **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** | **IGNIS CONTÁBIL** |
| Administradora | Fernando Quiqueto de Lima |
| | Contador CRC-1SP 270.574/O-6 |

***