VISITA TÉCNICA AO IMÓVEL INTEGRANTE DO OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Aos 20 dias do mês de julho do ano de 2026, foi realizada visita técnica ao imóvel integrante do patrimônio do Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário, localizado na Avenida Fuad Auada nº 366, bairro Presidente Altino, Município de Osasco, Estado de São Paulo, com a participação do responsável e representante relacionados ao fundo, o Senhor João Adamo e os representantes do Comité de Investimentos os senhores Alessandro Lenzi da Rocha, Ali El Kadri, Cláudio Roberto Mariano e a sra Luciana Martins Camargo

A visita técnica teve por objetivo verificar, in loco, a existência, a localização, as características físicas e o potencial econômico e imobiliário do ativo, bem como obter informações acerca do histórico da propriedade, da evolução da estruturação do fundo e das perspectivas de desenvolvimento de empreendimento no local.

Durante a visita, o Senhor João Adamo apresentou um histórico do ativo e do fundo, relatando que, originalmente, existia no local uma estrutura relacionada a um empreendimento que envolvia a Prefeitura Municipal, havendo a intenção de realização de uma operação de permuta com outro terreno de propriedade do Município. Entretanto, dificuldades relacionadas ao imóvel que seria objeto da permuta inviabilizaram a concretização da operação.

Na sequência, foi relatado que o período de instabilidade política e econômica decorrente do processo de impeachment da então Presidente Dilma Rousseff produziu impactos significativos no mercado imobiliário, contribuindo para a paralisação do empreendimento e para a postergação das perspectivas de desenvolvimento da área.

Em 25 de novembro de 2021, a Resolução nº 4.963 do Conselho Monetário Nacional (CMN) alterou as diretrizes para a aplicação de recursos dos Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS), deixando o fundo ainda mais sem possibilidade de novos aportes.

Posteriormente, com a melhora gradual das condições do mercado imobiliário, o projeto voltou a apresentar perspectivas favoráveis. Foi informado que houve tentativa de estruturação da operação por intermédio do BTG, tendo sido encaminhada correspondência aos envolvidos com essa finalidade. Contudo, aproximadamente 90% dos cotistas optaram por não aderir à proposta, em razão do receio de que a operação pudesse resultar na perda do terreno sem a correspondente obtenção de vantagem financeira considerada adequada.

Na sequência, foi relatado que a empresa Tibério iniciou processo de aquisição das áreas necessárias à consolidação do empreendimento, procedimento que se estendeu por aproximadamente três anos, tendo sido concluído ao final do ano de 2024. Após a conclusão das aquisições, iniciou-se o pagamento aos proprietários, permanecendo, conforme informado, uma participação aproximada de 10% vinculada aos antigos detentores dos direitos, nos termos da estrutura financeira pactuada.

Também foi destacado que, ao longo dos anos, diversas despesas necessárias à preservação e manutenção do terreno foram suportadas com recursos próprios, incluindo gastos relacionados à vigilância e à segurança patrimonial.

Foi relatado que a área enfrentou problemas recorrentes de invasão e ocupação irregular, exigindo a contratação contínua de serviços de segurança para a retirada de invasores e a prevenção de novas ocupações. Tal situação ocasionou elevados custos de manutenção e preservação do patrimônio durante o período em que o ativo permaneceu sob responsabilidade do fundo.

Nesse contexto, foi ressaltado que todas as medidas possíveis foram adotadas para a preservação, proteção e manutenção do terreno até a concretização da operação imobiliária. Atualmente, a responsabilidade pela área foi transferida à empresa adquirente, permanecendo a expectativa de

desenvolvimento de empreendimento imobiliário no local. Até o início das obras, parte da área continua sendo utilizada como estacionamento.

No decorrer da visita, foi possível verificar o expressivo potencial imobiliário e econômico do ativo. O imóvel encontra-se em localização estratégica, próximo à estação do sistema metroviário e ao lado da rodoviária local, além de contar com importante alça de acesso ao Município de Osasco, situada em frente ao terreno, circunstância que proporciona significativa visibilidade, acessibilidade e potencial de valorização imobiliária.

Foi observado que se trata de área extensa, com possibilidade de desenvolvimento de diferentes modalidades de empreendimentos imobiliários, considerando sua localização, dimensões, infraestrutura urbana disponível e proximidade de importantes equipamentos de transporte e circulação.

Durante a visita, também foi constatada a existência de estrutura anteriormente edificada, consistente em um esqueleto estrutural de aproximadamente oito pavimentos, originalmente relacionado ao empreendimento que envolvia a Prefeitura Municipal. Conforme informado, existe a possibilidade de avaliação técnica quanto ao aproveitamento da estrutura já executada, desde que confirmadas, mediante estudos específicos de engenharia, sua integridade, segurança, adequação às normas técnicas vigentes e viabilidade econômica de reutilização.

Ao final da visita técnica, registrou-se que o ativo apresenta relevante potencial de desenvolvimento imobiliário, permanecendo como possibilidade a implantação de empreendimento de grande porte, bem como a eventual utilização, adaptação ou aproveitamento da estrutura já existente, condicionada à realização de estudos técnicos, econômicos, jurídicos, ambientais e urbanísticos específicos.

Nada mais havendo a registrar, foi encerrada a visita técnica, lavrando-se a presente ata para fins de registro e acompanhamento, a qual, após lida e achada conforme, será assinada pelos participantes.

Alessandro Lenzi da Rocha CPF: 830.137.849-20	**Luciana Martins Camargo** CPF: 021.892.689-82
Cláudio Roberto Mariano CPF: 029.859.389-02	**Ali El Kadri** CPF: 590.218.029-53