# Demonstrações Contábeis
# BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
**CNPJ nº 51.991.587/0001-89**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Em 30 de junho de 2025
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

**BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ nº 51.991.587/0001-89**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

# DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 30 de junho de 2025

## Índice


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

Demonstrações contábeis auditadas

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

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**
**SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos
Cotistas e à Administradora do
**BTW 001 Fundo de Investimento Imobiliário**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **BTW 001 Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

## Base para abstenção de opinião

Limitação – Investimento em Companhia Fechada

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimentos no montante de R$ 204.641 mil (representando 99,94% do patrimônio líquido) em 6 SPEs diferentes. Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não tivemos acesso aos laudos de avaliação, as demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2024 das 6 SPEs, bem como as documentações relativas à operação em nome do Fundo das 6 SPEs investidas. Dessa forma, não foi possível obtermos evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos possibilitasse concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados.

## Outros assuntos

Auditoria do período anterior do Fundo

O exame das demonstrações financeiras do período anterior, de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a nossa responsabilidade, conforme relatório emitido em 30 de setembro de 2024, com abstenção de opinião similar ao desse relatório.

**Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis**

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP nº 2SP 022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP nº 1SP 094178/O-3

**BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 51.991.587/0001-89**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstração da posição financeira**
**Em 30 de junho de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais - R$)

| | | 30/06/2025 | | 30/06/2024 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nota | R$ | % sobre o patrimônio líquido | R$ | % sobre o patrimônio líquido |
| **Ativo** | | | | | |
| **Circulante** | | **204.969** | **100,10** | **204.646** | **100,05** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **4** | **312** | **0,15** | **2** | **-** |
| Disponibilidades | | 312 | 0,15 | 2 | - |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | **5** | **204.641** | **99,94** | **204.641** | **100,05** |
| Sociedade de Propósito Específico (SPE) | | 204.641 | 99,94 | 204.641 | 100,05 |
| **Outros valores e bens** | | **16** | **0,01** | **3** | **-** |
| Despesas antecipadas | | 16 | 0,01 | 3 | - |
| **Total do ativo** | | **204.969** | **100,10** | **204.646** | **100,05** |
| **Passivo** | | | | | |
| **Circulante** | | **214** | **0,10** | **101** | **0,05** |
| **Passivos financeiros de natureza não imobiliária** | | **214** | **0,10** | **101** | **0,05** |
| Taxa de administração (*) | **20** | 146 | 0,07 | 101 | 0,05 |
| Taxa Anbima (*) | | 1 | - | - | - |
| Outros (*) | | 67 | 0,03 | - | - |
| **Patrimônio líquido** | **8** | **204.755** | **100,00** | **204.545** | **100,00** |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | | **204.969** | **100,10** | **204.646** | **100,05** |

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 51.991.587/0001-89**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstração do resultado**
**Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024**

(Em milhares de reais - R$)

| Composição do resultado do período | Nota | 30/06/2025 | 29/09/2023 a 30/06/2024 |
|---|---|---|---|
| **Propriedade para investimento** | | **-** | **-** |
| Rendas de aluguéis | | - | - |
| Ajuste a valor justo | **5** | - | - |
| **Ativos financeiros de natureza não imobiliária** | | **(17)** | **-** |
| Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento | | (17) | - |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | **-** | **-** |
| Resultado financeiro com CRI | | - | - |
| **Demais despesas** | **14** | **(483)** | **(212)** |
| Taxa de administração | **13** | (443) | (196) |
| Taxa de estruturação | | - | (8) |
| Taxa Anbima | | (6) | (4) |
| Taxa de fiscalização CVM | | (19) | (4) |
| Outras despesas | | (15) | - |
| **Resultado líquido no período** | | **(500)** | **(212)** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 51.991.587/0001-89**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
**Para o exercício findo em 30 de junho de 2025**

(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | Cotas Integralizadas | Amortização | (Prejuizos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Em 29 de setembro de 2023 (*)** | | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Emissão de cotas | **9** | 204.757 | **-** | **-** | **204.757** |
| Resultado líquido do período | | - | - | (212) | **(212)** |
| **Em 30 de junho de 2024** | | **204.757** | **-** | **(212)** | **204.545** |
| Emissão de cotas | **9** | 741 | - | - | **741** |
| Amortização | | - | (31) | - | **(31)** |
| Resultado líquido do período | | - | - | (500) | **(500)** |
| **Em 30 de junho de 2025** | | **205.498** | **(31)** | **(712)** | **204.755** |

(*) Data de início das atividades do Fundo

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 51.991.587/0001-89**
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

**Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**
**Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024**

(Em milhares de reais - R$)

| | Nota | 30/06/2025 | 29/09/2023 a 30/06/2024 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| Pagamento de taxa de administração | | (397) | (95) |
| Pagamento de taxa de estruturação | | - | (8) |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM | | (31) | (7) |
| Pagamento de taxa Anbima | | (3) | (4) |
| Pagamentos de auditoria | | (12) | - |
| Outros | | 63 | - |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **(380)** | **(114)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | |
| Aquisição de investimentos imobiliários | **5** | - | (204.641) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | | **-** | **(204.641)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | |
| Emissão de cotas | **9** | 741 | 204.757 |
| Amortização de cotas | **9** | (31) | - |
| Aplicação em renda fixa | **9** | (171) | - |
| Resgate em renda fixa | **9** | 151 | - |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **690** | **204.757** |
| **Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa** | | **310** | **2** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | **4** | 2 | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | **4** | 312 | 2 |
| **Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa** | | **310** | **2** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 1. Contexto operacional

O BTW 001 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 29 de agosto de 2023, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 29 de setembro daquele mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos Ltda. (Gestora).

## 2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 22 de setembro de 2025.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

### 3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### 3.2. Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii)Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

### 3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

### 3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista.

### 3.5. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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, serviço 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 2.

**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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

### 3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Aplicações** | **Liquidez** | **Valor Justo** | **Valor Justo** |
| Disponibilidades | Depósito à vista | 312 | 2 |

## 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo detém participação em sociedades de propósito específico, conforme demonstrado abaixo:

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **SPE's** | **Quantidade** | **Valor Justo** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| Jardim do Lago Caçapava – SPE – Ltda. | 858.622 | 49.342 | 858.622 | 49.342 |
| OPMMR 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 21.085.129 | 41.510 | 21.085.129 | 41.510 |
| Opar 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 10.114.830 | 41.000 | 10.114.830 | 41.000 |
| OPMMR 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 20.245.500 | 40.297 | 20.245.500 | 40.297 |
| Gleba U 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 9.660.519 | 22.220 | 9.660.519 | 22.220 |
| Opar 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 858.622 | 10.272 | 858.622 | 10.272 |
| **Total** | | **204.641** | | **204.641** |

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o exercício de 30 de junho de 2025 e de 30 de junho de 2024:

| Descrição | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **204.641** | **-** |
| Aquisição de participação | - | 204.641 |
| **Saldo Final** | **204.641** | **204.641** |

**a) Características das SPE's**

**(i) Jardim do Lago Caçapava – SPE – Ltda. ("Jardim do Lago")**

A Jardim do Lago é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento e a implantação de loteamento urbano.

O capital social da sociedade é de R$ 867,295 (oitocentos e sessenta e sete mil, duzentos e noventa e cinco reais), divididos em 867.295 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

Em 30 de junho de 2025 não foi realizado laudo de avaliação para o Jardim do Lago. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

**(ii) OPMMR 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("OPMMR 03")**

A OPMMR 03 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, e tem por objeto social a realização de um empreendimento imobiliário em regime de condomínio, composto de 145 (cento e quarenta e cinco) unidades residenciais em um terreno de 55.778,06 metros quadrados, localizado em Mogi Mirim/SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, sob a matrícula de nº 95.272.

O capital social da sociedade é de R$ 21.298,110 (vinte e um milhões, duzentos e noventa e oito mil e cento e dez reais), divididos em 21.298.110 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

Em 30 de junho de 2025 não foi realizado laudo de avaliação para o OPMMR 03. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

**(iii) Opar 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Opar 02”)**

A Opar 02 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro no estado de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado “Praça das Figueiras”, contendo 633 (seiscentos e trinta e três) lotes, localizado em Araçatuba, de matrícula imobiliária nº120.752, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba/SP.

O capital social da sociedade é de R$ 11.443,0400 (onze milhões, quatrocentos e quarenta e três mil reais e quarenta reais), divididos em 10.217.000 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

Em 30 de junho de 2025 não foi realizado laudo de avaliação para o Opar 02. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

**(iv) OPMMR 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“OPMMR 02”)**

A OPMMR 02 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro no estado de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado “Orion”, localizado em Mogi Mirim, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, sob a matrícula de nº 85.098.

O capital social da sociedade é de R$ 20.450 (vinte milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), divididos em 20.450.000 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

Em 30 de junho de 2025 não foi realizado laudo de avaliação para o OPMMR 02. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

**(v) Gleba U 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Gleba U 01")**

A Gleba U 01 é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro no estado de São Paulo, e tem por objeto social realizar o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado "Condomínio Vila Olimpo – Monte Mor", contendo 118 (cento e dezoito) lotes, localizado em Monte Mor, de matrícula imobiliária nº 18.334, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor/SP.

O capital social da sociedade é de R$ 9.758,1000 (nove milhões, setecentos e cinquenta e oito mil e cem reais), divididos em 9.758.100 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

Em 30 de junho de 2025 não foi realizado laudo de avaliação para o Gleba U 01. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

**(vi) Opar 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Opar 01")**

A Opar 01 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda é uma sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Monte Mor-SP. A sociedade tem por objeto social o desenvolvimento, a incorporação e a promoção do loteamento, denominado "Praça das Pitangueiras", contendo 329 (trezentos e vinte e nove) lotes, localizado no município de Araçatuba, de matrícula imobiliária nº112.777, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba/SP.

O capital social da sociedade é de R$ 4.500.000 (quatro milhões e quinhentos mil), divididos em 4.500.000 quotas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com o laudo de avaliação imobiliária elaborada pela UHY (empresa avaliadora) para a integralização do imóvel em 30 de junho de 2024, utilizamos o valor da venda forçada com estimativas ativas de realização da propriedade e o efetivo valor pago pela aquisição de investimentos imobiliários.

Em 30 de junho de 2025 não foi realizado laudo de avaliação para o Opar 01. A empresa também não teve suas demonstrações contábeis emitidas.

## 6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No findo dos exercícios de 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

## 7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

### a) Principais fatores de riscos:

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da

moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**Risco de Crédito:** Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou das unidades do Empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**Riscos de Liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM N°30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**Risco tributário:** A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

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

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

**Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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 imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, 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 dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**b) Controles relacionados aos riscos**

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

## 8. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido é de R$ 204.755, representado por 208.417,889260 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 982,423308 (em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido é de R$ 204.545, representado por 207.662,867357 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 984,987666).

## 9. Emissão e resgate de cotas

### a. Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 25.586, divididos em 25.586 cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos cotistas que representem a maioria das cotas em circulação, nos termos do regulamento do Fundo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e/ou pela Gestora.

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

No exercício de 30 de junho de 2025 houve a emissão/integralização de 755,021903 novas cotas pelo montante de R$741 mil (no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, houve a emissão/integralização de 207.662,867357 novas cotas pelo montante de R$204.757 mil).

### b. Resgate

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício de 30 de junho de 2025 houve amortizações e/ou resgate de cotas pelo montante de R$31(no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve amortizações e/ou resgate de cotas).

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

| Período | Patrimônio líquido médio | Valor da cota | Rentabilidade do Fundo |
|---|---|---|---|
| | | (R$) | (%) |
| 30 de junho de 2025 | 204.527 | 982,423309 | (0,3) |
| 30 de junho de 2024 | 48.116 | 984,987667 | (1,5) |

A rentabilidade mensal, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no exercicio de 30 de junho de 2024 a 30 de junho de 2025, estão demonstrados abaixo:

| Período | PL Médio | Valor da cota | Rentabilidade mês (%) | Valor da cota teórica (**) (em R$) | Rentabilidade teórica (**) (%) Acum. |
|---|---|---|---|---|---|
| 30/06/2024 | R$ 204.560 | 984,987667 | - | 984,987667 | - |
| 31/07/2024 | R$ 204.526 | 984,804796 | (0,02) | 984,804796 | - |
| 30/08/2024 | R$ 204.488 | 984,626338 | (0,02) | 984,626338 | - |
| 30/09/2024 | R$ 204.452 | 984,459403 | (0,02) | 984,459403 | (0,10) |
| 31/10/2024 | R$ 204.415 | 984,273057 | (0,02) | 984,273057 | (0,10) |
| 29/11/2024 | R$ 204.437 | 984,027436 | (0,02) | 984,027436 | (0,10) |
| 31/12/2024 | R$ 204.560 | 983,725944 | (0,03) | 983,725944 | (0,10) |
| 31/01/2025 | R$ 204.635 | 983,501627 | (0,02) | 983,501627 | (0,20) |
| 28/02/2025 | R$ 204.628 | 983,384791 | (0,01) | 983,384791 | (0,20) |
| 31/03/2025 | R$ 204.586 | 983,189007 | (0,02) | 983,189007 | (0,20) |
| 30/04/2025 | R$ 204.543 | 982,962986 | (0,02) | 982,962986 | (0,20) |
| 30/05/2025 | R$ 204.482 | 982,590826 | (0,04) | 982,590826 | (0,20) |
| 30/06/2025 | R$ 204.583 | 982,423309 | (0,02) | 982,423309 | (0,30) |

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

## 11. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

## 12. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Administradora de Recursos Ltda.

## 13. Remuneração da administração e gestão

### a. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e escrituração da emissão cotas, é devido pelo Fundo uma taxa equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando a remuneração mínima mensal de R$ 19 (dezenove mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE-IPCA, no período.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No exercício de 30 de junho de 2025 a despesa com taxa de administração registrada foi de R$443 (no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 196).

### b. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

## 14. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício de 30 de junho de 2025 e 2024, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

| | 30/06/2025 | | 30/06/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **Encargos** | **Encargos** | **% sobre o PL médio** | **Encargos** | **% sobre o PL médio** |
| Taxa de administração | 443 | 0,22 | 196 | 0,41 |
| Taxa de estruturação | - | - | 8 | 0,02 |
| Taxa Anbima | 6 | - | 4 | 0,01 |
| Taxa de fiscalização CVM | 19 | 0,01 | 4 | 0,01 |
| Outras despesas | 15 | 0,01 | - | - |
| **Total** | **487** | **0,24** | **212** | **0,45** |

## 15. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e

apurados segundo regime de caixa. O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Não houve distribuição de resultados no exercício de 30 de junho de 2025 e 30 de junho de 2024.

## 16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

## 17. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

| | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nota** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** |
| Propriedade para investimento | 5 | - | - | 204.641 |

| | | 2024 | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nota** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** |
| Propriedade para investimento | 5 | - | - | 204.641 |

## 18. Legislação tributária

### a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**b. Tratamento tributário dos cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## 19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

## 20. Partes Relacionadas

Durante o exercício de 30 de junho de 2025 e no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

| Período/Transação | Valores a Pagar | Despesas | Instituição | Relacionamento |
|---|---|---|---|---|
| **30 de junho de 2025** | | | | |
| Taxa de administração | 146 | 443 | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora |
| **30 de junho de 2024** | | | | |
| Taxa de administração | 101 | 196 | Reag Trust DTVM S.A. | Administradora |

## 21. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 30 de junho de 2025 e no período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, que requeressem divulgação nestas demonstrações financeiras.

## 22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

## 23. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, 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 nº 578/16 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora 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 contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

***

**Marcos Ferreira Costa**
Diretor responsável

**Alan Venturini Souza**
Contador CRC 1SP-302045/O-3