OAR - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 12.811.222/0001-73)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

OAR - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
OAR - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **OAR - Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **OAR - Fundo de Investimento Imobiliário** 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

Liquidação Extrajudicial da Administradora e limitação sobre representações formais da Administração

Conforme descrito na nota explicativa nº 23, em 15 de janeiro de 2026 através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso às Representações Formais da Administração e dos responsáveis pela governança, conforme requerido pela NBC TA 580 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em razão dessa limitação no alcance dos nossos trabalhos, não nos foi possível, ainda que por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre assuntos relevantes relacionados às demonstrações financeiras, incluindo, mas não se limitando: (i) à eventual existência de ativos e passivos não registrados; (ii) ao cumprimento, pela Administração e pelos responsáveis pela governança, de suas responsabilidades quanto à elaboração, apresentação adequada e integridade das demonstrações financeiras; e (iii) à confirmação de que todas as informações e explicações relevantes e necessárias à execução dos trabalhos de auditoria tenham sido integralmente disponibilizadas.

Limitação de análise sobre teste de recuperabilidade e atualização monetária em valores a receber

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa n° 8, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía parte substancial representada por outros valores a receber pela venda de SPE no montante de R$ 25.628 mil, representando 68,53% de seu patrimônio líquido. Esses valores deveriam ser atualizados de acordo com as premissas contratuais de compra e venda. Até o término de nossos exames, não obtivemos acesso à memória de cálculo elaborado pela administradora, tampouco identificamos o registro da atualização desses valores a receber, ou análise de recuperabilidade desses créditos. Dessa forma, não nos foi possível determinar os efeitos da ausência de atualização monetária e da análise de recuperabilidade sobre o ativo, patrimônio líquido e resultado do exercício.

Limitação de análise nos Investimento em Cotas de Fundos

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa n° 5, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui investimentos em cotas do REAG Master Fundo de Investimento Multimercado e REAG Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento em Renda Fixa, os quais perfazem o montante de R$ 6.916 mil (18,49% de seu patrimônio líquido), atualizados com base no valor das cotas divulgados periodicamente por seus administradores. Até a conclusão de nossos exames não estavam disponíveis informações financeiras auditadas atualizadas dos Fundos Investidos que nos permitissem avaliar adequadamente a valorização das respectivas cotas. . Desta forma, mesmo tendo realizado determinados procedimentos de auditoria, ficamos impossibilitados de concluir sobre a inexistência de eventuais distorções sobre o valor das cotas dos Fundos Investidos, as quais, se existentes, poderiam afetar o valor das cotas dos referidos fundos e, consequentemente, afetar os valores dos investimentos do Fundo em 31 de dezembro de 2024, bem como os resultados por eles gerados.

Limitação de análise em Investimento em ações de companhia fechada

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada, no valor de R$ 5.628 mil, representando 15,05% de seu patrimônio líquido, avaliada pelo método do valor justo. Até a conclusão dos nossos exames, não nos foram disponibilizadas evidências que suportassem a mensuração a valor justo do investimento, tampouco houve atualização do investimento do Fundo. Dessa forma, mesmo tendo realizado determinados procedimentos de auditoria, não nos foi possível obter evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, que nos permitissem concluir sobre a razoabilidade do valor das ações de companhia fechada em 31 de dezembro de 2024, bem como eventuais efeitos no resultado do exercício.

Limitação de Escopo - Reconhecimento Inadequado de Resultado em Distrato e Ausência de Baixa Tempestiva de Ativo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou R$ 5.200 mil na rubrica "Outras Receitas Operacionais", decorrente do instrumento de distrato firmado com a FR Empreendimentos Imobiliários Ltda. Entretanto, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 23, a baixa do ativo correspondente, no montante de R$ 1.616mil, ocorreu apenas após a data-base do balanço patrimonial. Consequentemente, não foi possível concluir se o tratamento contábil adotado foi adequado, tendo em vista que houve descasamento temporal entre o reconhecimento do resultado e a baixa do ativo.

Limitação sobre demandas judiciais no fundo

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa n° 9, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía demandas judiciais no montante de R$ 1.362 mil, representando 3,64% de seu patrimônio líquido. Até o término de nossos exames, não obtivemos a resposta formal de confirmação externa dos assessores jurídicos do Fundo. Em virtude dessa limitação, não nos foi possível concluir quanto à adequação, completude e mensuração das provisões e passivos contingentes, bem como quanto à suficiência das divulgações correspondentes.

Limitação na obtenção de evidências de auditoria sobre eventos subsequentes

Considerando o extenso espaço de tempo entre a data base dessas demonstrações financeiras e a data de sua efetiva emissão, não nos foi possível obter evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, para determinar a existência, ou não, de eventos subsequentes que poderiam afetar essas demonstrações financeiras ou notas explicativas.

Ênfase

Transferência de administração em período subsequente

Conforme nota explicativa n° 23 às demonstrações financeiras, em 24 de fevereiro de 2026 foi deliberada e aprovada em assembleia geral de cotistas, a transferência de administração do Fundo nesta data.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram por nós examinadas, com relatório emitido em 08 de julho de 2026 com abstenção de opinião referente a: i) limitação sobre a assinatura da carta de responsabilidade da administração; ii) ausência de laudo de avaliação das ações de companhia fechada; e iii) ausência de confirmação externa do assessor jurídico atualizada.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração 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 investimento imobiliário, 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.

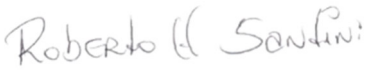
Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras,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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos 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 financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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, 18 de setembro de 2026.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	2024		2023	
	Mercado/realização	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**
Ativo				
Circulante	**16.657**	**44,54%**	**16.913**	**45,29%**
Disponibilidade	**-**	**0,00%**	**2**	**0,01%**
Banco conta movimento	-	0,00%	2	0,01%
Outras operações	**9.741**	**26,05%**	**16.911**	**45,28%**
Contas a receber por venda de imóveis	625	1,67%	625	1,67%
Outros valores a receber - venda de SPE	9.116	24,38%	16.286	43,61%
Cotas de Fundos	**6.916**	**18,49%**	-	0,00%
Renda Fixa	6.234	16,67%	-	0,00%
Multimercado	682	1,82%	-	0,00%
Não Circulante	**22.140**	**59,20%**	**21.829**	**58,45%**
Realizável a Longo Prazo	**22.140**	**59,20%**	**21.829**	**58,45%**
Títulos de renda variável	**5.628**	**15,05%**	**5.628**	**15,07%**
Ações de companhias fechadas	5.628	15,05%	5.628	15,07%
Outras operações	**16.512**	**44,15%**	**16.201**	**43,38%**
Outros valores a receber - venda de SPE	16.512	44,15%	16.201	43,38%
Total do ativo	**38.797**	**103,74%**	**38.742**	**103,74%**
Passivo				
Circulante	**1.397**	**3,74%**	**1.397**	**3,74%**
Auditoria	25	0,07%	25	0,07%
Taxa de administração	10	0,03%	10	0,03%
Provisão para Contingências	1.362	3,64%	1.362	3,65%
Total do passivo	**1.397**	**3,74%**	**1.397**	**3,74%**
Patrimônio líquido	**37.400**	**100,00%**	**37.345**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**38.797**	**103,74%**	**38.742**	**103,74%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73
(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	2024	2023
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Receita de juros e venda de ações de companhias fechadas	-	957
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliá	**-**	**957**
Outros Ativos Financeiros		
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo	**93**	**68**
Cotas de fundos de renda fixa	93	68
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	**93**	**68**
Outras Receitas/Despesas	**3.676**	**(164)**
Taxa de administração (NE 12)	(111)	(120)
Consultoria	-	(29)
Taxa de fiscalização - CVM	(9)	(13)
Auditoria	(15)	-
Outras despesas operacionais	(17)	(2)
Outras receitas operacionais	5.200	-
Resultado Líquido do Exercício	**3.769**	**861**
Quantidade de cotas	126.402,291781	125.512,222174
Resultado Líquido por cota (em reais)	**40,67**	**6,86**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	**126.257**	**(89.229)**	**(1.127)**	**7.763**	**43.664**
Amortização de cotas (nota n° 11)	-	(7.180)	-	-	(7.180)
Resultado do exercício	-	-	-	861	861
Em 31 de dezembro de 2023	**126.257**	**(96.409)**	**(1.127)**	**8.624**	**37.345**
Integralização de Cotas (nota n° 11)	264	-	-	-	264
Amortização de cotas (nota n° 11)	-	(5.350)	-	-	(5.350)
Resultado do exercício	-	-	-	5.141	5.141
Em 31 de dezembro de 2024	**126.521**	**(101.759)**	**(1.127)**	**13.765**	**37.400**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73

(Administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distı de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação em Cotas de Fundos	(21.263)	(6.510)
Resgate em Cotas de Fundos	14.440	6.577
Pagamento de taxa de administração	(111)	(121)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(10)	(13)
Pagamento de despesas de auditoria	(29)	(29)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(2)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(6.975)**	**(96)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Vendas de ações de companhias fechadas	5.200	252
Recebimentos de direitos de vendas de imóveis (nota n° 7)	6.859	6.596
Caixa líquido das atividades de investimento	**12.059**	**6.848**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de Cotas (nota n° 10)	264	**-**
Amortização de cotas (nota n° 10)	(5.350)	(7.180)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(5.086)**	**(7.180)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2)**	**(428)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2	430
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	2
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2)**	**(428)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O OAR - Fundo de Investimento Imobiliário – FII iniciou suas atividades em 18 de outubro de 2011, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

Destina-se exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o gestor, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; 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 realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do distribuidor, do custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 estão **em consonância com as** disposições previstas na **Resolução CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores, bem como com os** pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela administradora em 18 de setembro de 2026.

3. Principais práticas contábeis

Estimativas contábeis

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação: incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Títulos mantidos até o vencimento: incluem os ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base do rendimento efetivo, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

O fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos fundos de investimento;

Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

Ações (participação societária)

Para as ações sem cotação em mercado, as ações são contabilizadas pelo custo de aquisição ou pelo valor justo, com base a laudo de avaliação elaborado por consultor independente.

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.

Avaliação do valor recuperável de ativos (Teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Caixas e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estavam assim representados:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Aplicação financeira	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente	CBSF DTVM SA	0	0,00%
Total		0	**0,00%**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Aplicação financeira	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente	CBSF DTVM SA	2	0,01%
Total		-	**0,01%**

5. Cotas de Fundos de Investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, as cotas de fundo de investimento estavam assim descritas:

Cotas de fundo de investimento	Quantidade	Saldo em 31/12/2024
Reag Master FIM CP	457.889,5872	682
Reag FIRF DI Cash II	5.952.499,9336	6.234
Total	6.410.389,5209	6.916

(i) REAG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO – CNPJ: 32.313.878/0001-73

O Fundo Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“Fundo”) foi constituído em 04 de dezembro de 2018, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 12 de março de 2019. O Fundo é destinado a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo se classifica como um Fundo Multimercado, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial. A alocação do Fundo deverá obedecer às limitações previstas no Regulamento e na regulamentação em vigor, principalmente no que tange à categoria a que o Fundo pertence. Para os fins do Regulamento, consideram-se ativos financeiros aqueles elencados no §5º do artigo 2º da Instrução CVM nº 555/14, dentre eles: títulos da dívida pública, contratos derivativos, ativos negociados nos mercados bursáteis e cotas de fundos de investimento.

A gestão da carteira do Fundo compete à Reag Trust Administradora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As demonstrações financeiras do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido em 23 de abril de 2024, sem modificação de opinião.

(ii) REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA - CNPJ: 55.897.551/0001-91

O Fundo Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento de Renda Fixa (“Fundo”) foi constituído, em 11 de julho de 2024, sob a forma de condomínio aberto de natureza especial, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 15 de julho de 2024. O Fundo é destinado a investidor geral, nos termos da resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022

O Fundo se classifica na categoria Renda Fixa, estando sujeito a vários fatores de risco sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial. Esta classe poderá aplicar os recursos integrantes de sua carteira em quaisquer ativos permitidos pela legislação aplicável, devendo- se observar, contudo, os limites de concentração e os riscos previstos no Regulamento.

O Fundo possui exercício social no mês de junho, e teve suas demonstrações financeiras emitidas com parecer de opinião limpo em 23 de setembro de 2025.

6. Ações de companhias fechadas com propriedades imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo possui participações no capital de sociedades abaixo qualificadas:

FR Empreendimentos Imobiliários Ltda. (FRE 06)

A Sociedade tem sede e foro na Rua dos Timbiras, nº 2213, sala 802, parte, Bairro Lourdes, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30140-069. A Sociedade poderá, na forma do seu contrato social, abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional. A Sociedade tem prazo indeterminado de duração. A sociedade tem por objeto:(i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (v) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 6.400, divididos em 6.400.000 (seis milhões e quatrocentas mil) quotas sociais, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo detém 99,99%.

A Sociedade possui um imóvel localizado na Avenida Major José Levy Sobrino nº 2.323, 2.339 e 2.349, com frentes também para a Rua Aparecida Bosqueiro Boldrin e para a Rua Professor Luis Fernando Micheloni, Bairro de Jardim Porto Real II, na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo. O imóvel é um terreno que possui área total de 4.048,81 m². A Sociedade está avaliada em 31 de dezembro de 2022 pelo montante de R$ 1.616 (2021 – R$ 1.526), suportado por laudo de avaliação.

Conforme instrumento particular em 29 de outubro de 2024, o distrato da sociedade limitada unipessoal denominada APÉ LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito:

OAR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, FRJR EMPREENDIMENTO IMOBILAIRIO LTDA, sociedade limitada

Únicos sócios da sociedade limitada, APÉ LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, resolvem distratar e extinguir a Sociedade nos seguintes termos:

1- Os sócios decidem, neste ato, distratar e extinguir a Sociedade, que iniciou suas atividades em 03 de dezembro de 2013 e encerrou todas as suas atividades e operações em 21 de outubro de 2024
2- Tendo em vista a dissolução da APÉ LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., os sócios verificaram a ausência de haveres a receber, tendo em vista a inoperância da Sociedade e ausência de ativo, e expressamente declara e garante que, nesta data, a Sociedade não possui quaisquer obrigações de qualquer natureza, não havendo, portanto, passivos a liquidar.
3- Os sócios dão entre si e a Sociedade plena, geral e irrevogável quitação, para nada mais reclamar, seja a que título for, com fundamento no Contrato Social, declarando, ainda, extinta a Sociedade, para todos os efeitos, com o arquivamento do presente Distrato do Contrato Social na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”).

4- A responsabilidade pelos ativos e passivos porventura supervenientes, ficam a cargo dos únicos sócios, OAR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que se comprometem a responder integralmente pelos possíveis passivos e contingentes da Sociedade.
5- Os sócios resolvem que os documentos sociais permanecerão em poder da sócia FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a qual será responsável pela boa guarda e conservação dos documentos sociais pelo período de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de assinatura do presente instrumento.

São Carlos Miguel Petroni Empreendimento Imobiliário Ltda. (FR01 Ltda.)

A Sociedade tem sede e foro na Cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, na Rua do Ósmio nº 975, parte, Jardim Fernando Mollon, CEP 13.456-625. A Sociedade poderá, na forma do seu contrato social, abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional. A Sociedade tem prazo indeterminado de duração.

A Sociedade tem por objeto social:

(i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;
(ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução;
(iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária;
(iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e
(v) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Conforme a 6ª alteração do contrato social da São Carlos Miguel Petroni Empreendimentos Imobiliários Ltda., os sócios decidem, neste ato, por unanimidade, aumentar o capital social da Sociedade de R$ 5.100 para R$ 6.281, aumento este, portanto, na quantia de R$ 1.181, representado pela emissão de 1.181.084 novas cotas.

Dado o aumento, o capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado é de R$ 6.281 dividido em 6.281.084 cotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real cada uma). O Fundo possui participação de 99,99% dessa Sociedade.

A Sociedade possui um terreno localizado na Rua Luiz Sala, na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, o terreno possui área total de 1.318,00 m². A Sociedade está avaliada em 31 de dezembro de 2022 pelo montante de R$ 4.012 (2021 – R$ 3.787), suportado por laudo de avaliação.

As movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023 estão demonstradas abaixo:

Investidas	Valor de mercado em 31/12/2023	Alienações de ações	Valor justo	Resultado na Venda	Valor de mercado em 31/12/2024
FR01 Ltda.	4.012	-	-	-	4.012
FRE 06	1.616	-	-	-	1.616
Total	**5.628**	**-**	**-**	**-**	**5.628**

Investidas	Valor de mercado em 31/12/2022	Alienações de ações	Valor justo	Resultado na Venda	Valor de mercado em 31/12/2023
FR01 Ltda.	4.012	-	-	-	4.012
FRE 06	1.616	-	-	-	1.616
Total	**5.628**	**-**	**-**	**-**	**5.628**

Ajuste ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve ajuste a valor justo nas investidas do Fundo.

7. Contas a receber por vendas de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui direitos a receber sobre vendas das propriedades para investimentos no montante de R$ 625 (2023 – R$ 625), conforme abaixo:

Imóveis	Saldo a receber em 31/12/2023	Vendas	Juros	Recebimento	Saldo a receber em 31/12/2024
Araçatuba	625	-	-	-	625
Total	**625**	**-**	**-**	**-**	**625**

Imóveis	Saldo a receber em 31/12/2022	Vendas	Juros	Recebimento	Saldo a receber em 31/12/2023
Araçatuba	625	-	-	-	625
Total	**625**	**-**	**-**	**-**	**625**

8. Outros valores a receber por vendas de SPE

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores a receber sobre as vendas das participações das sociedades de capital fechado são:

Vencimento dos recebimentos.

Empresas	Saldo a receber em 31/12/2023	Alienações de ações	Juros	Recebimento	Saldo a receber em 31/12/2024
VICMALL 01	25.821	-	-	(6.859)	18.962
Araraquara	6.000	-	-	-	6.000
Americana Campos Sales	666	-	-	-	666
Total	**32.487**	**-**	**-**	(6.859)	**25.628**

Empresas	Saldo a receber em 31/12/2022	Alienações de ações	Juros	Recebimento	Saldo a receber em 31/12/2023
VICMALL 01	31.209	-	957	(6.345)	25.821
Araraquara	6.000	-	-	-	6.000
Americana Campos Sales	917	-	-	(251)	666
Total	**38.126**	**-**	**957**	**(6.596)**	**32.487**

Americanas C. Salles parcela 01 no valor de R$ 666 vencimento em 20/11/2023.
VIC Center Ribeirão Preto parcela 01 no valor de R$ 5.700 vencimento em 30/11/2026.
VICMALL parcela 06 no valor de R$ 2.450 vencimento em 31/10/2025.
VICMALL parcela 07 no valor de R$ 5.390 vencimento em 31/10/2026.
VICMALL parcela 08 no valor de R$ 5.422 vencimento em 31/10/2027.
Araraquara parcela 01 no valor de R$ 6.000 vencimento em 20/08/2020.

9. Provisão para contingências

Conforme resposta de circularização de advogados o fundo possui um processo judicial em curso de número processual 1002049-18.2021.8.26.0533 na 1ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara d'Oeste que segue em segredo de justiça, cuja probabilidade de perda é provável no valor de R$ 1.362.

Trata-se, na origem, de ação de cobrança de valores decorrentes de comissão de corretagem promovida por LUÍS GUILHERME DO PRADO e LUCIANO MOREIRA em função de contrato de intermediação imobiliária firmado entre aqueles e a já extinta sociedade empresária da qual o ora agravante era sócio (VIC SHOPPING). A sentença, proferida em março de 2022, julgou procedente a ação para condenar a OAR ao pagamento de R$1.362. Em seguida, foi interposta apelação pela OAR, à qual foi negado provimento, tendo sido interposto recurso especial.

Último andamento processual – 20/12/2023 – julgados improcedentes os agravos em recurso especial interpostos pelas partes. 22/02/2024 – interposto agravo interno pela OAR. 08/03/2024 – protocolada impugnação ao agravo interno. Na mesma data os autos foram remetidos à conclusão. Aguardando julgamento do Agravo Interno.

10. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do administrador, do gestor e do consultor imobiliário em colocarem 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 o administrador, do gestor 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.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhamos abaixo os principais riscos do Fundo:

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-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. 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 Instrução CVM 476, 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 Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o gestor poderá não encontrar imóveis-alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o administrador, desde que com a aprovação dos cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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, se sujeita 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 capitais 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 alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, 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 locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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 rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n.º 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n.º 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda, não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do consultor imobiliário, do distribuidor, do custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

11. Integralização, resgate e amortizações de cotas.

Integralização

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a integralização de 890,0696 cotas no montante de R$ 264 (não houve integralização de cotas em 2023).

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Amortizações

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram efetuados pagamentos a títulos de amortizações de cotas no montante de R$ 5.350 (2023 - R$ 7.180).

12. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, gestão dos Outros Ativos, custódia, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, no valor mensal de R$ 10.000,00, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 01º de novembro de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

No exercício foi contabilizada a remuneração da administração no montante de R$ 111 (2023 - R$ 120).

O Fundo não possui taxa de performance, taxa de ingresso e/ou de saída.

13. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo no final do exercício de 31 de dezembro de 2024, está dividido por 126.402,29 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 295,88 (2023 - 125.512,22 cotas valor patrimonial unitário R$ 297,54).

14. Distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral ordinária de cotistas.

Fazem jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve pagamento de rendimentos aos cotistas, conforme memória de cálculo abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido dos exercícios	**5.141**	**861**
Receita de juros sobre venda de imóveis a prazo	-	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	-	-
Receita de juros de ações de companhias fechadas	-	-
Lucro na venda de imóveis	-	-
Despesas/receitas não transitadas pelo caixa	-	-
Lucro base caixa - Art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**5.141**	**861**

Conforme nota explicativa n° 10, o Fundo amortizou cotas no montante de R$ 5.350, de modo que não houve resultado residual a ser distribuído.

15. Serviços contratados pelo Fundo

Os serviços de controladoria de ativos e escrituração de cotas que compõem a carteira do Fundo são prestados pela própria administradora do Fundo.

O serviço de gestão é prestado pela própria administradora.

16. Encargos debitados no Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Patrimônio líquido médio	**37.368**	**(0,41)**	**58.820**	**(0,28)**
Taxa de administração	(111)	(0,30)	(120)	(0,20)
Consultoria	-	**-**	(29)	(0,05)
Taxa de fiscalização - CVM	(9)	(0,02)	(13)	(0,02)
Auditoria	(15)	(0,04)	-	-
Outras despesas operacionais	(17)	(0,05)	(2)	-
	(152)	**(0,41)**	**(164)**	**(0,28)**

17. Tributação

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 estão sujeitos a incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Em 12 de dezembro de 2023, foi publicada a Lei nº 14.754/2023, que alterou a legislação tributária aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), incluindo a alteração do número mínimo de cotistas exigido para fins da isenção do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas, de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas, mantidos os demais requisitos previstos na legislação.

A partir de 1º de janeiro de 2024, data de entrada em vigor da referida alteração, o Fundo não atendia ao requisito mínimo de 100 (cem) cotistas. Em razão disso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas passaram a sujeitar-se à incidência do imposto sobre a renda, conforme a legislação tributária vigente.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

18. Contrato de prestação de serviço de auditoria

De acordo com a Resolução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor RSM Brasil Auditores independentes Ltda. responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Partes relacionadas

O Fundo é administrado pela CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 34.829.992/0001-86), atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e, desde a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de dezembro de 2024, tem a gestão de seus Outros Ativos exercida pela REAG Portfolio Solutions Ltda. (nota explicativa nº 22).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apuradas as seguintes remunerações devidas a partes relacionadas:

Partes relacionadas	Natureza	2024	2023
CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Taxa de administração	111	120

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a pagar à Administradora, registrado no passivo circulante, era de R$ 10 (2023 – R$ 10), conforme balanço patrimonial.

Além das remunerações acima, não foram identificadas outras transações relevantes entre o Fundo e partes relacionadas no exercício.

20. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Outras informações

a) Resolução CVM nº 175

Em 23 de dezembro de 2022, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), estabelecendo, entre outras disposições: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação, pelos fundos, de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e (iv) a segregação das responsabilidades do gestor e do administrador. A referida Resolução entrou em vigor em outubro de 2023, tendo os fundos de investimento em atividade naquela data sido automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas, com prazo de adaptação integral às suas disposições até 31 de dezembro de 2024. O Fundo concluiu o processo de adaptação à Resolução CVM nº 175 dentro do prazo regulamentar, inclusive por meio da segregação das taxas de administração, gestão e custódia deliberada em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de dezembro de 2024 (nota explicativa nº 21).

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, dispondo sobre regras específicas para os fundos de investimento imobiliário (FII). Em 1º de julho de 2024, foi publicada a Resolução CVM nº 206/2024, que alterou a Resolução CVM nº 175/2022 quanto aos fundos de investimento para projetos de reciclagem (Pro-Reciclagem — Processo CVM nº 19957.007496/2023-76), sem impactos sobre as operações do Fundo.

22. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 29 de janeiro de 2024, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a amortização parcial de Cotas, no montante bruto de R$ 5.200 mil, (cinco milhões e duzentos mil reais) a ser realizada em até 5 (cinco) dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 06 de junho de 2024, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a amortização parcial de Cotas, no montante bruto de R$ 150 mil (cento e cinquenta mil reais) a ser realizada em até 5 (cinco) dias úteis, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

Conforme ata de assembleia extraordinária de cotistas realizadas em 16 de dezembro de 2024, foi deliberada e aprovada: i) a substituição da gestora do Fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a ser prestados pela REAG PORTFOLIO SOLUTIONS LTDA.; ii) a segregação das taxas de administração, gestão e custódia previstas no regulamento do Fundo, em adaptação à Resolução CVM 175, passando a vigorar nos seguintes termos: a. Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração, será devida à ADMINISTRADORA pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 8 (oito mil reais) fixos ao mês; b. Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão será devida à GESTORA pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 1 (um mil reais) fixos ao mês; c. Taxa de Custódia. Pelos serviços de custódia, será devida pelo Fundo ao CUSTODIANTE uma remuneração equivalente a R$ 1 (um mil reais) fixos ao mês.

23. Eventos subsequentes

Conforme instrumento particular de distrato em 29 de outubro de 2024, onde neste ato, decidem, distratar e extinguir a sociedade, conforme mencionado na NE 06,

Essa extinção foi sensibilizada em eventos subsequentes, baixando o valor do ativo no montante de R$ 1.616 na posição do dia 04 de agosto de 2026.

Em 18 de agosto de 2025, em sua 35ª alteração do contrato social, a Reag Trust Administradora de Recursos Ltda., CNPJ: 23.863.529/0001-34, administradora do fundo alterou sua razão social para CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda., com aprovação da junta em 28 de agosto de 2025. Conforme assembleia geral de cotistas realizada na sede da administradora, foi deliberado e aprovado pela substituição do administrador no fechamento das operações de 24 de fevereiro de 2026.

A liquidação extrajudicial implica o afastamento da administração da instituição e a nomeação de liquidante pelo Banco Central do Brasil, que passa a conduzir os atos necessários à apuração do ativo e do passivo da entidade liquidanda, conforme a legislação aplicável.

Destacamos que em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1.375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A,) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74.

A liquidação extrajudicial é executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior.

Anteriormente a Liquidação Extrajudicial a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. era representada pelo (s) diretor (s) estatutário (s), o Sr. Marcos Ferreira Costa, responsável pela Administração Fiduciária, conforme ata de assembleia geral extraordinária, datada de 16 de setembro de 2024, registrada em 02 de dezembro de 2024, sob n. 439.905/242, sendo que, este, atualmente não está mais apto a representar a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em face da perda do mandato por ocasião da decretação da liquidação extrajudicial, assim não pode assinar a carta de responsabilidade referente às demonstrações contábeis do Fundo. O Sr. Alan Venturini de Souza, signatário do presente documento como contador, declara que ocupa tal função na qualidade de contador interino desde a data de 03 de julho de 2025, uma vez que o antigo responsável rescindiu qualquer relação com a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A em 02 de julho de 2025.

Conforme assembleia geral de cotistas em 24 de fevereiro de 2026 realizada na sede da administradora, foi deliberado e aprovado pela substituição do administrador no fechamento das operações de 24 de fevereiro de 2026.

OAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 12.811.222/0001-73

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

****